

Detaljplan för **STOCKHOLM QUALITY OUTLET**

fastigheten Säby 3:78 m.fl



Planbeskrivning

Laga kraft

D 2020-11-23

Dnr Kst 2019/303

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2020-12-21

Detta beslut har vunnit laga kraft
2020-12-18

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Så här läser du detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 6 maj 2019 (Kommunstyrelsens beslut § 72)
- Samråd 7 - 28 januari 2020
- Granskning 23 juni - 14 augusti 2020
- Beslut om antagande 23 november 2020
- Laga kraft 18 december 2020

Laga kraft

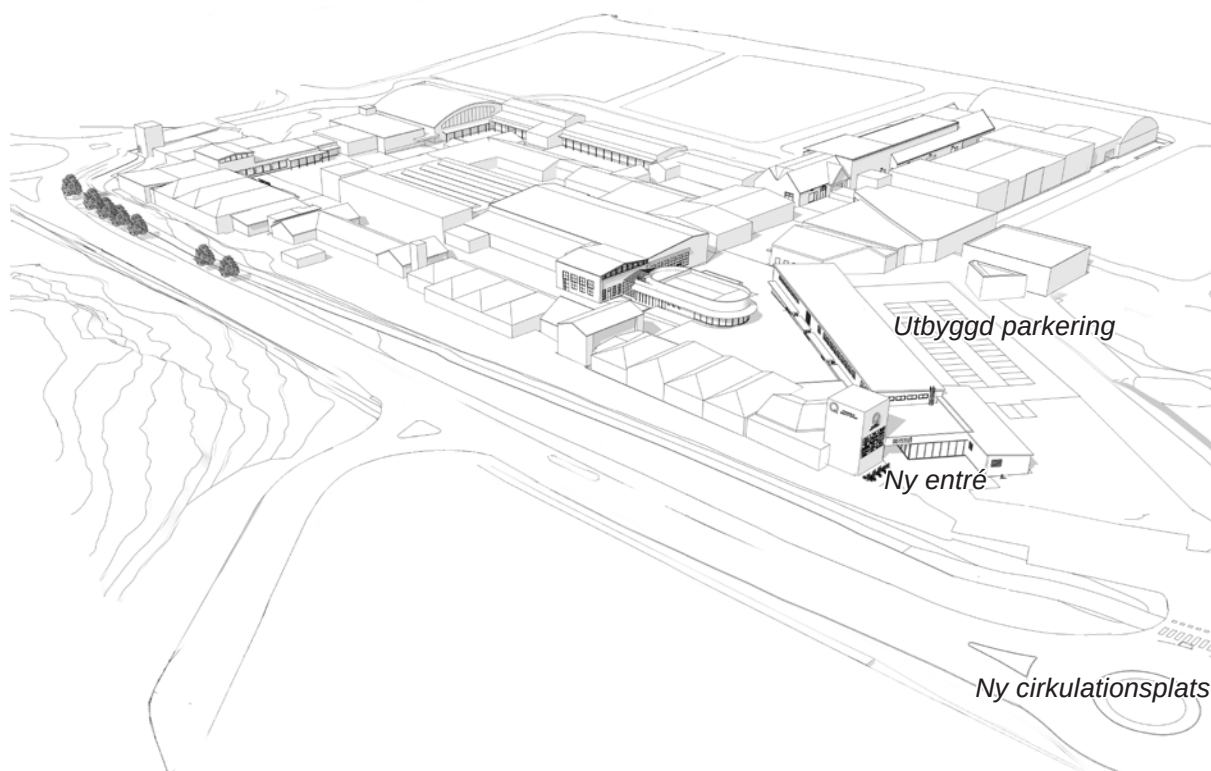
Detaljplanen har nu vunnit laga kraft efter att den varken överprövats av Länsstyrelsen eller överklagats av någon sakägare.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Per Rinde, planarkitekt
08-580 245 09
per.rinde@jarfalla.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Om planen	
Planens syfte	5
Planförslag	6
2. Planbestämmelser	
3. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	12
Sammanfattning.....	12
4. Genomförande	
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tekniska frågor och utförande	16
Genomförandetid	17
5. Förutsättningar och fördjupningar	
Plandata	18
Strategiska planeringsunderlag	18
Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö	21
Parker, torg och vattenområden	21
Gator och trafik	21
Natur och rekreation	22
Geotekniska förhållanden.....	22
Hydrologiska förhållanden	23
Teknisk försörjning och lösningar	24
Störningar och risker.....	28
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	33
Källor	33
7. Medverkande	
Medverkande tjänstepersoner.....	33
Övriga medverkande	33



Figur 1: Illustrationsvy från sydväst. (Koncept 2020)

1. OM PLANEN

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en komplettering av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Säby 3:78 för handels- och kontorsändamål. Ytterligare ytor för handel kommer framför allt att skapas genom tillbyggnad i markplan och tillkommande ytor för kontor genom påbyggnad av befintlig bebyggelse.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från tiden området var en flygflottilj skyddas.

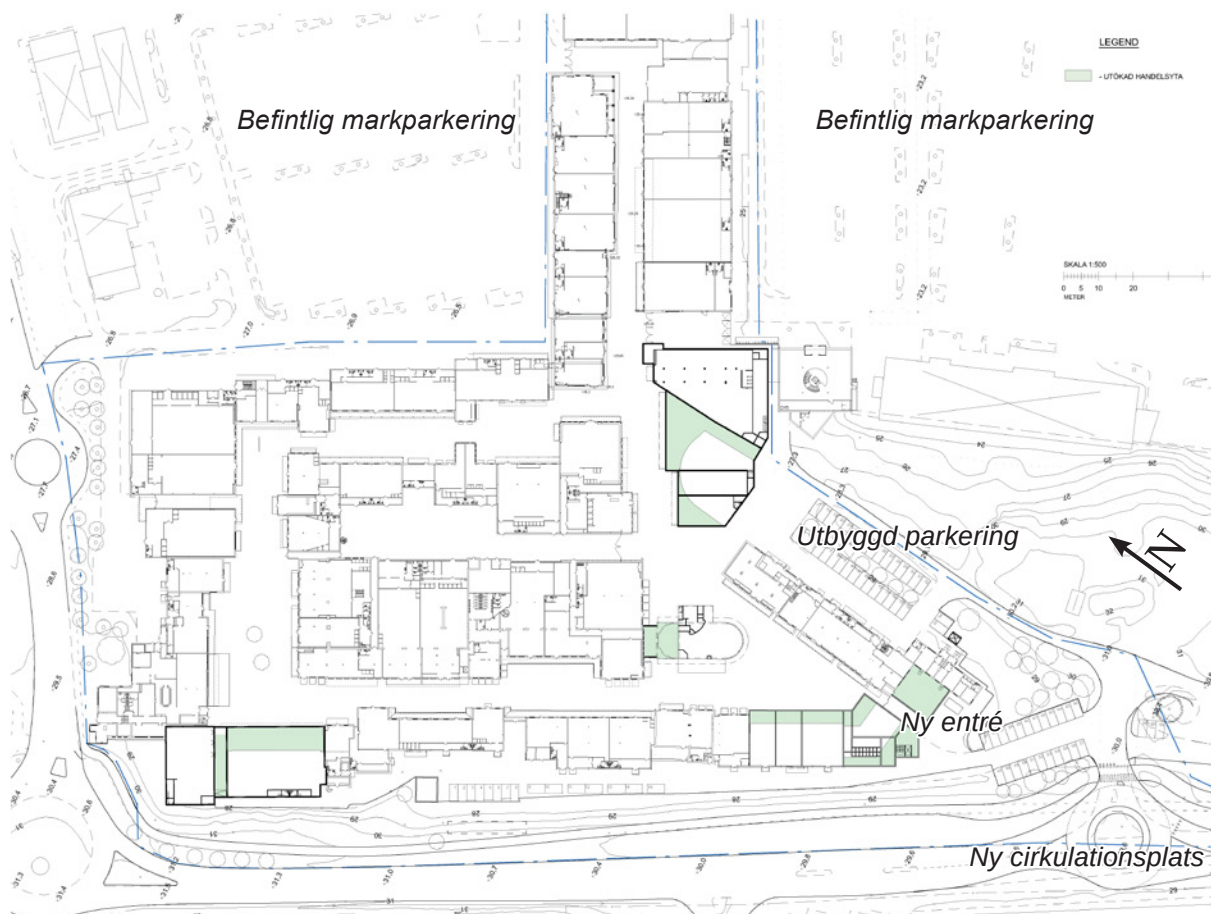
Planförslaget i korthet

- 25 000 m² bruttoarea
- 3 000 m² öppenarea

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan



Figur 2: Situationsplan som visar planerade tillkommande handelsytor i grönt. (Koncept 2020)

Planförslag

Med gällande planförslag möjliggörs en utveckling av köpcentret Stockholm Quality Outlet. Det som planeras är mindre förtätningar inom området och möjlighet för påbyggnader med kontor. Planen ska även möjliggöra in- och utfart från Enköpingsvägen till köpcentret.

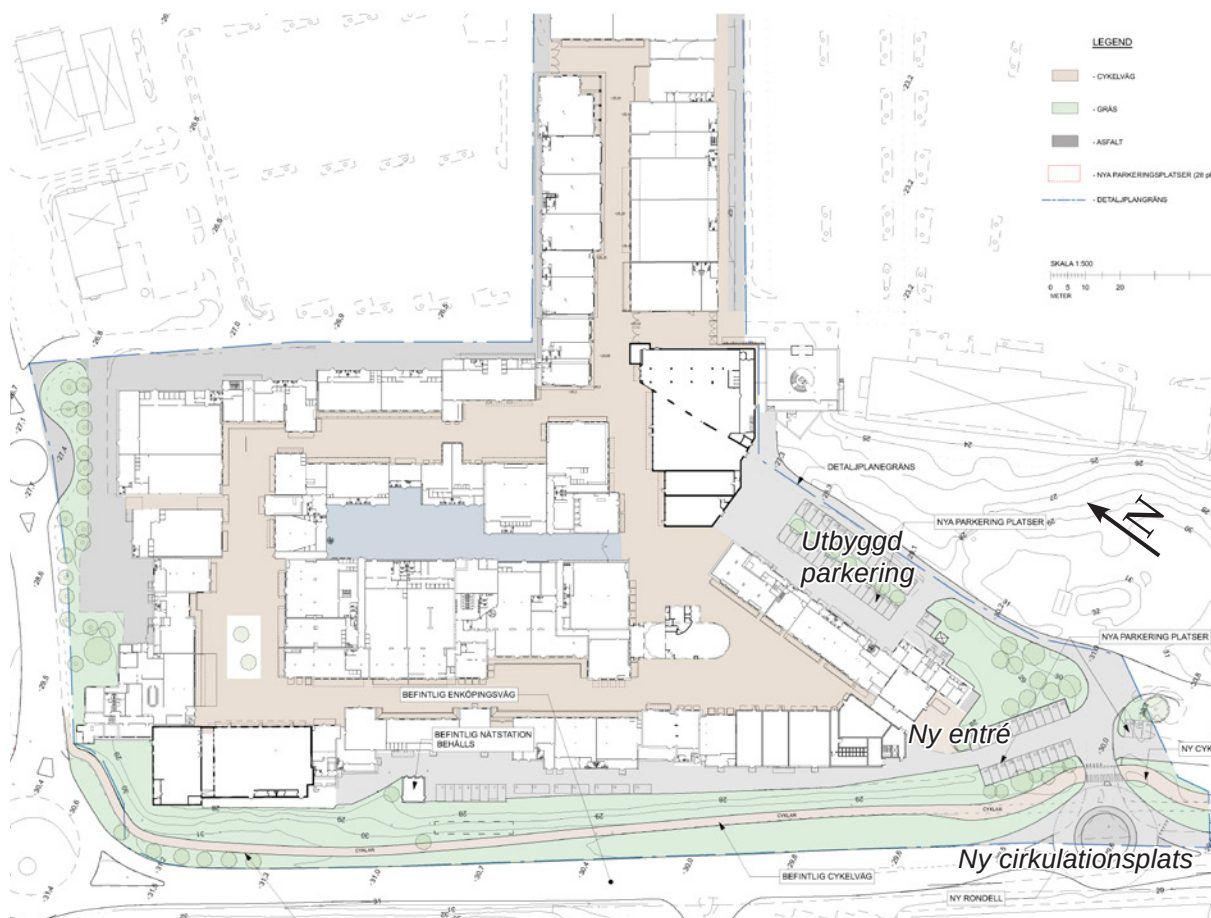
Bebyggelseutveckling

Utökade handelsytor föreslås framför allt i markplan och kontor planeras genom påbyggnad av befintlig bebyggelse. Tillskottet motsvarar 4 000 m² bruttoarea jämfört med gällande detaljplan, men avses fördelas så att områdets småskaliga karaktär består.

Inom planområdet tillåts café, restaurang och service (**C₁**), detaljhandel utom handel med livsmedel (**H₁**) och kontor (**K**). Det finns även två områden för transformatorstationer (**E₁**).

Verksamheter

Den befintliga strukturen består av en kärna av kulturhistoriskt värdefulla byggnader från flygflottiljen kompletterade med sentida, småskaliga byggnader för handel.



Figur 3: Situationsplan. Brunt visar gångtytor, grått fordonstrafik och blått lastning. (Koncept 2020)

Inom området görs mindre kompletteringar för att tillåta verksamheten att utvecklas. Detaljplanen möjliggör även påbyggnad av nyare bebyggelse med framför allt kontor (K). Den totala mängden **bruttoarea** som får byggas inom detaljplanen är **25 000 m²**. Dessutom får skärmtak och liknande uppföras till en yta av maximalt **3 000 m² öppenarea (OPA)**. Enligt handelsutredningen kommer inte den lokala handeln i kommunen att påverkas negativt av utbyggnaden inom planområdet (Niras 2019).

För den befintliga bebyggelsen från flygflottiljstiden är den **högsta nockhöjden +37,0 till +40,0 över nollplanet**. Det är för att skydda utformningen och begränsa möjligheten att bygga på byggnaderna. Resten av planområdet där det finns nyare bebyggelse och obebyggd mark är den **högsta nockhöjden +40,0 meter över nollplanet**. Nockhöjden är begränsad till cirka 8 till 14 meter över mark. För att inte för höga byggnadsdelar ska sticka upp finns även en bestämmelse om **högsta totalhöjd på +50,0 meter över nollplanet**.

Kulturhistoriska värden

Bebyggelsen från flygflottiljen skyddas med bestämmelsen **q₁**. Den innebär att bebyggelsen har skydd enligt 8 kap 13§ i Plan- och bygglagen (2010:900 till och med SFS 2019:412): *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas*. Övrig bebyggelse omfattas av bestämmelsen **f₁**, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom **q₁**.

Gatunät

I södra delen av området byggs in- och utfarten till området om till en cirkulationsplats. Syftet är för att öka kapaciteten och möjliggöra för besökare att ta sig till och från en parkering som utökas och öppnas för allmänheten. Förändringen av köpcentret avser även en ny entré mot Enköpingsvägen. För att kunna bygga cirkulationsplats och genomföra andra åtgärder har ett område fått bestämmelsen **GATA**. Gång- och cykeltrafiken påverkas inte förutom en anpassning av gång- och cykelvägen vid den nya cirkulationsplatsen.

Parkering

I dagsläget finns ungefär 420 parkeringsplatser tillgängliga för allmänheten på den östra sidan av köpcentret med infart från Herrestavägen. På den västra sidan av köpcentret kan ungefär 60 nya parkeringsplatser göras tillgängliga med infart från Enköpingsvägen. De nya parkeringsplatserna kommer att hjälpa till att fördela trafiken bättre i hela Barkarby handelsplats. Genom att skapa en ny infart till området mot Enköpingsvägen skapas fler möjliga vägar till köpcentret. Trafik kommer att fördelas från Herrestavägen till Enköpingsvägen. En del av sträckan mot Enköpingsvägen har **utfartsförbud** för att säkerställa en god trafiklösning.

Det största antalet parkeringsplatser för bilar som måste anordnas för fastigheten enligt kommunens parkeringsnorm är 450 stycken (18 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA). Det största antalet parkeringsplatser för cykel som måste anordnas för fastigheten är 625 stycken (25 cykelplatser per 1 000 m² BTA). Det står fastighetsägare fritt att bygga fler parkeringsplatser än det som krävs enligt parkeringsnormen.

Dagvattenhantering

För att säkerställa tillräcklig fördröjning inom kvartersmark finns en bestämmelse om att **dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 30 m³ per hektar fastighetsareal**. För att inte orsaka föroreningar av tungmetaller finns bestämmelsen **zink, bly och koppar får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus**.

2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Område avsett för trafik. Syftet är att kunna bygga en ny cirkulationsplats och genomföra andra åtgärder för gång- och cykelväg.
-------------	--

Användning av kvartersmark

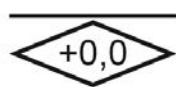
C₁	Inom planområdet tillåts café, restaurang och service. Det bekräftar den användning som finns i dagsläget i form av restauranger och caféer. Det tillåter även att man etablerar service som kiosker, kemptvätt, frisör med mera.
E₁	Det finns två områden för befintliga transformatorstationer. Stationerna är nödvändiga för att försörja området med el och befintlig placering bedöms vara lämplig.
H₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel. Syftet är att tillåta detaljhandel, men inte större livsmedelsbutiker. Kiosker och liknande ryms inom C ₁ service.
K	Kontor. Alla typer av kontor tillåts och de kommer framför allt att placeras en eller flera våningar upp.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning **Största öppenarea är 3 000 m².** Öppenarean är tänkt att användas för skärmtak och eventuellt större tak över delar av gångstråk och uteserveringar.
Största bruttoarea är 25 000 m². Den totala bruttoarean för området ökar med 4 000 m², det kommer att medge för en utveckling av handelsområdet och komplettering med kontorslokaler.



Marken får inte förses med byggnad. Syftet är att hålla delen närmast Enköpingsvägen bebyggelsefri för att uppnå en acceptabel risknivå för människors säkerhet samt att hålla delar av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna synliga.



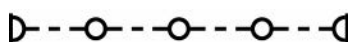
Högsta nockhöjd över nollplanet. Nockhöjden är begränsad till cirka 8 till 16 meter över mark. För den befintliga bebyggelsen från flygflottiljstiden är den **högsta nockhöjden +37,0 till +40,0 över nollplanet**. Det är för att skydda utformningen och begränsa möjligheten att bygga på byggnaderna. Resten av planområdet där det finns nyare bebyggelse och obebyggd mark är den **högsta nockhöjden +40,0 meter över nollplanet**.



f_1

Koppar, zink och bly får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 30 m³ per hektar fastighetsareal



q_1

r_1

Skydd mot störningar

För att inte för höga byggnadsdelar ska sticka upp finns även en bestämmelse om **högsta totalhöjd på +50,0 meter över nollplanet**.

Bebyggelse ska utformas med hänsyn till och vara tydligt avläsbar mot kulturhistoriskt värdefulla byggnader betecknade med q_1 . Det innebär att det till exempel kan vara kontrast i kulör, material eller gestaltning.

Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten, recipienten Ballstaån och kringliggande mark.

Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark för att klara riktlinjer för recipienten Ballstaån.

Utfartsförbud. En del av sträckan mot Enköpingsvägen har utfartsförbud för att säkerställa en god trafiklösning.

Bebyggelsen från flygflottiljen skyddas med bestämmelsen q_1 . Den innebär att bebyggelsen har skydd enligt 8 kap 13§ i Plan- och bygglagen (2010:900 till och med SFS 2020:603): *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.* Byggnadens karaktärsdrag vad gäller sitt modernistiska formspråk med enkel utformning och roll som en del av den ursprungliga flygflottiljsbebyggelsen ska bibehållas. Byggnaden ska vara tydligt avläsbar mot nyare bebyggelse. Bygglov krävs för exteriöra förändringar.

Byggnad får inte rivas. Bebyggelsen som skyddas med bestämmelsen q_1 är även skyddad med rivningsförbud, r_1 .

Skyddsåtgärderna bedöms krävas för att säkerställa att en acceptabel risknivå uppnås för människors säkerhet inom den planerade utbyggnaden av köpcentret. De föreslagna riskreducerande skyddsåtgärderna är:

- Friskluftsintag inom 150 meter från E18 ska ej riktas åt väster, utan bort från farligt godsleden (E18).
- Ventilationen inom 150 meter från E18 ska vara avstängningsbar.
- Byggnader inom 150 meter från E18 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot öster, bort från farligt godsleden (E18).
- Byggnader inom 30 meter från Enköpingsvägens vägkant ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot

öster, bort från Enköpingsvägen.

- Byggnader inom 30 meter från Flyginfartens vägkant ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från Flyginfarten.

Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms utformning av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå.

Markanvändningen avseende föreslagen bebyggelse bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa.

En eventuell framtida breddning av E18 med maximalt sex meter i riktning mot SQO bedöms inte resultera i att några ytterligare riskreducerande åtgärder, än de som redan införts.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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.

Projektering och utbyggnad inom kvartersmark beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad av allmänna anläggningar avses starta så snart behov av dessa föreligger i förhållande till utbyggnad av entré, parkering med mera. Utbyggnad enligt detaljplanen bedöms kunna vara utförd cirka fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för alla exteriöra förändringar för byggnader med bestämmelsen q₁.

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för nybyggnad och tillbyggnad förrän undersökning och sanering av eventuella markföroreningar har kommit till stånd. Mark där ny bebyggelse ska uppföras ska först undersökas med avseende på markföroreningar, speciellt ska halterna av PFAS och klorerade lösningsmedel mätas. Se även *Förorenad mark*.

3. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den äldre bebyggelsen från flygflottiljen är fortsatt skyddad som enskilda enheter. Helhetsmiljön kommer att påverkas av tillägg som görs. Det är framför allt påbyggnad som kommer att påverka landskapsbilden. Områdets karaktär som militärområde kommer ytterligare att försvagas, men påbyggnad av den nyare bebyggelsen kan framhäva de äldre byggnaderna bättre.

Vattenmiljö

Med de presenterade lösningarna kommer föroreningshalterna från planområdet att minska och flödet kommer att vara högst i samma nivå som i dagsläget. Därmed uppnås icke-försämringskravet som ställs på planområdet. Anpassningen av höjder och markanvändning gör även att riskerna för skador vid extrema regn minskar.

Risker

Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms utformning av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå. Markanvändningen avseende föreslagen bebyggelse bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa.

Trafik

Enligt trafikutredningen kommer inga direkta kapacitetsproblem att inträffa på Enköpingsvägen till följd av planområdets utbyggnad. En cirkulationsplats, som enligt exploateringsavtal bekostas av exploatören, föreslås för att enklare ta sig till och från parkering och den nya entrén till området.

Handel

Enligt handelsutredningen kommer inte den lokala handeln i kommunen att påverkas negativt av utbyggnaden inom planområdet. Outletcentra skiljer sig från ett kommuncentrum (till exempel Jakobsbergs centrum) genom att upptagningsområdet är mycket större. Generellt sett är marknadsandelarna högre på långa avstånd än för ett kommuncentrum. Stockholm Quality Outlet bedöms ha betydligt lägre andelar i närområdet än ett kommuncentrum.

4. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på kommunens eller exploatörens initiativ.

Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB (Exploatören) ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för om- och nybyggnad inom allmän plats. Exploatören kan komma att ansvara för utbyggnad av mindre delar av allmän platsmark enligt exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Järfälla kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, torg samt park och naturmark.

För mark som enligt detaljplan är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in marken. Överföring avses ske till kommunal fastighet. Inom detaljplanen ägs mark som ska lösas in av exploatören Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB och marköverföring regleras i exploateringsavtal och separat överenskommelse om fastighetsreglering.

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten samt drift och underhåll av dessa ledningar handläggs av bygg- och miljöförvaltningen, Järfälla kommun. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar.

E.ON Energidistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse. E.ON Energidistribution AB ansvarar också för flytt av elledningar.

E.ON Värme ansvarar för fjärrvärme inom området.

Telenät och fiberoptiskt nät byggs ut och ägs av olika privata aktörer, som också ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Avtal

Ett intentionsavtal finns tecknat mellan Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB och Järfälla kommun som reglerar riktlinjer för framtagande av ny detaljplan för att pröva en komplettering med nya byggrätter för handel samt principiella villkor för genomförande och kostnadsfördelning.

Inför antagande av detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan Barkarby Järfälla Säby 3:22 AB och kommunen för att säkerställa ett samordnat och effektivt genomförande av detaljplanen. Avtalet upprättas i enlighet med "Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal" antagna av Järfälla kommunfullmäktige 2016-12-12. Avtalet ska godkännas i samband med antagande av detaljplanen.

I avtalet regleras ansvar och förutsättningar för marköverlåtelse, ansvar för eventuella markföroreningar, exploateringsersättningar, säkerheter, flytt av anläggningar och övriga genomförandefrågor. Avtalet behandlar också ansvar, tider och förutsättningar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom allmän plats respektive kvartersmark. Under respektive rubrik i denna genomförandebeskrivning redovisas dessa frågor närmare. Avtalet kommer att villkoras av att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Lantmäteriet hanterar fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från kommunen eller exploatören.

Den mark som är utlagd till allmän plats ska övergå i kommunal ägo. Det avses ske genom att tillkommande mark för allmän plats, omfattande cirka 464 m², regleras över till kommunens fastighet Säby 3:20, se Figur 4. Marken ska enligt avtal överlätas utan ersättning. Fastigheter som avstår mark till allmän plats redovisas i nedanstående tabell:

Fastighet	Avstår area
Säby 3:78	287 m ²
Säby 3:22	177 m ²
Summa	464 m ²

Kvartersmark för elnäststation, omfattande cirka 36 m², kan avstyckas från Säby 3:78.

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Exploatören bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande enligt avtal.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom fastigheten Säby 3:78 finns dels en ledningsrätt för ledningar för vatten och avlopp, dels ett servitut för E.ON Energidistribution avseende en näststation med tillhörande ledningar och dels ett servitut för utfart för Säby 3:22, vilka berörs av detaljplanen.

Äganderätten till VA-ledningarna ska enligt exploateringsavtal övergå till fastighetsägaren då dessa bara försörjer befintlig fastighet. Ledningsrätten ska därför omprövas inom fastigheten.



Figur 4: Marköverlåtelse i samband med detaljplanens genomförande.

Servitut för nätstation och ledningar kan ligga kvar oförändrat och rättigheten säkerställs i detaljplanen genom att ett område för teknisk anläggning, E-område, läggs in i detaljplanen.

Då delar av servitutsområde för utfart föreslås bli allmän gata behöver utfartsservitutet justeras utifrån förändrade förhållanden.

Ekonomiska frågor

Flytt av ledningar ska bekostas av den som initierar flytten.

Allmän plats

Kostnader för om- och nybyggnad inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal. Det gäller framför allt den nya cirkulationsplatsen och anpassning av gång- och cykelvägar.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas. E.ON Energidistribution ansvarar för anläggningar inom E-område.

Vatten, spill- och dagvatten

Exploatören föreslås överta befintliga ledningar inom fastigheten Säby 3:78 och ny anslutningspunkt tillskapas vid Herrestavägen. Eventuella kostnader för detta regleras i exploateringsavtal.

El och tele

Kostnaden för nya anslutningar till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare. Exploatören ska bekosta flytt av ledningar utmed Enköpingsvägen.

Fjärrvärme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Exploatören bekostar eventuella nya anslutningar till fjärrvärmenätet. Exploatören ska bekosta åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga fjärrvärmeledningar, vilket även kan omfatta flytt av ledningar.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen/anläggningslagen/ledningsrättslagen om inte annat avtalats. Exploatören ska enligt avtal stå för förrättningskostnader för marköverlåtelser mellan exploatören och kommunen. Exploatören ska också vid behov stå för kostnader för övriga markregleringar, avstyckningar, omprövning av gemensamhetsanläggningar med mera.

Tekniska frågor och utförande

Utredningar

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Ledningar

Befintliga vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark avses överföras från kommunen till fastighetsägaren. Kommunen kommer att ha fortsatt ansvar för de brandposter som finns inom kvartersmark.

Befintliga fjärrvärmeledningar utmed Enköpingsvägen avses ligga kvar. I annat fall kan de flyttas av kommunen/ledningsägaren.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet. En ny förbindelsepunkt ska upprättas vid Herrestavägen i samband med att kommunens ledningar inom Säby 3:78 övergår till fastighetsägaren.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Dagvatten från fastigheter ska infiltreras, fördröjas och renas inom kvartersmark innan anslutning till kommunens ledningsnät. För att bibehålla god funktion i dagvattenanläggningarna krävs skötsel och underhåll och en skötsel- och underhållsplan bör därför upprättas innehållande information om respektive dagvattenanläggning. Värt att notera är att de brunnsfilter som föreslås i dagvattenutredningen kräver noggrant underhåll för att hålla hög reningsgrad.

För dagvatten som uppkommer på allmän plats ansvarar kommunen.

Nätstation

Befintliga nätstationer vid Enköpingsvägen och i södra delen av fastigheten Säby 3:78 föreslås ligga kvar.

Geoteknik och radon

Exploatören ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs för projektering och genomförande av ny bebyggelse inom planområdet. Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utförande av allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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.

Projektering och utbyggnad inom kvartersmark beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad av allmänna anläggningar avses starta så snart behov av dessa föreligger i förhållande till utbyggnad av entré, parkering med mera. Utbyggnad enligt detaljplanen bedöms kunna vara utförda cirka fem år efter detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 5: Planområdet läge och omfattning markerat med gult.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget mellan Enköpingsvägen, Flyginfarten och Herrestavägen. Ytan uppgår till ungefär 4,5 hektar.

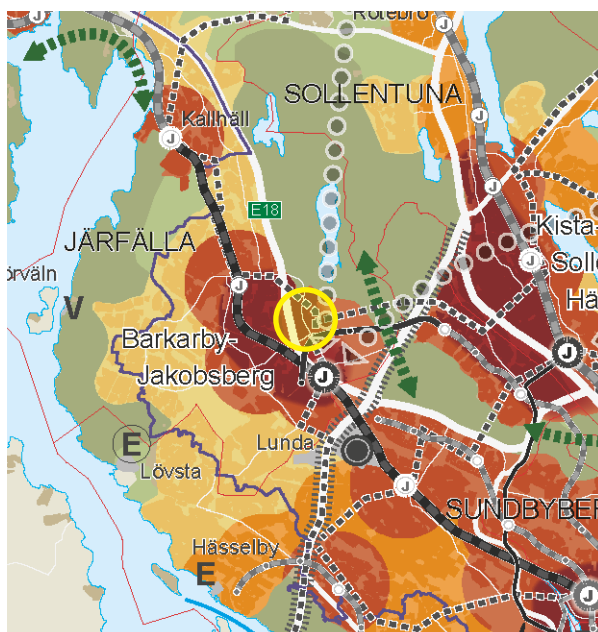
Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Säby 3:78 och Säby 3:22. Fastigheterna är i privat ägo. Dessutom berör planen små delar av de kommunala fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2.

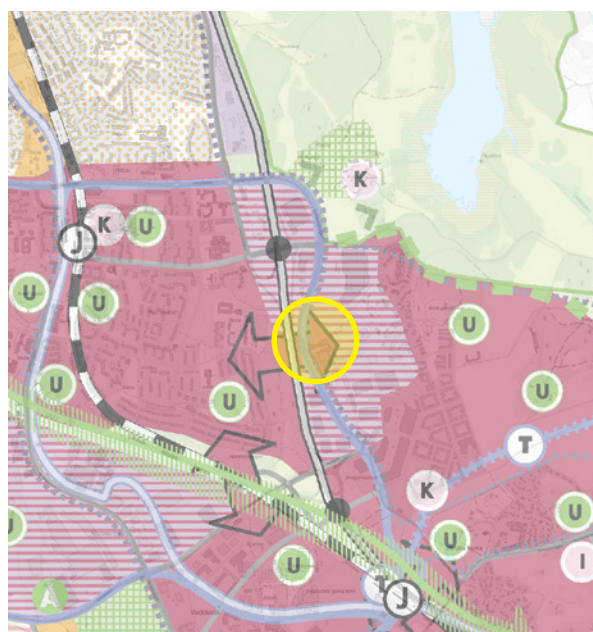
Strategiska planeringsunderlag

Riksintressen

Området berör tre riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Planområdet ligger inom MSA-ytan (Minimum Sector Altitude) för både Arlanda och Bromma flygplatser. E18 ligger drygt 100 meter väster om planområdet.



Figur 7: Utsnitt ur plankarta RUFS 2050 med planområdets läge inringat. Röd färg symboliserar Regional stadskärna.



Figur 6: Utdrag ur gällande översiktsplan med planområdet utmärkt med gul cirkel. Röd-lilarandig markering visar område för huvudsakligen verksamheter med möjlighet till urban struktur.

Regional utvecklingsplan RUFS

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS) redovisas åtta stycken yttre regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske för att tillsammans utveckla en tät och flerkärnig region. Det aktuella planområdet ligger inom en sådan utpekad knutpunkt i den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

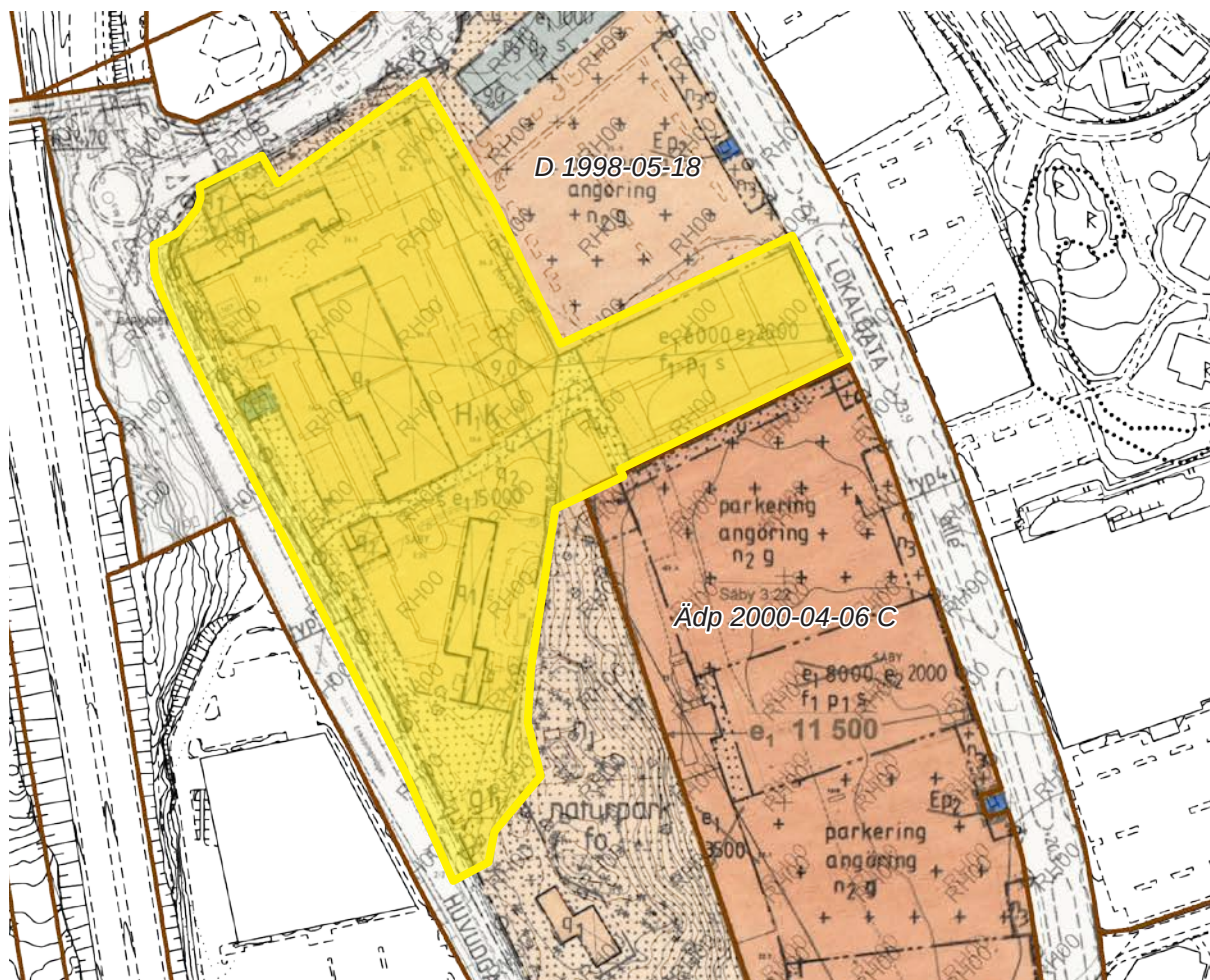
Översiktsplan

Översiktsplanen "Järfälla - nu till 2030" för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och aktualitetsförklarades 2018-09-17. I översiktsplanen är området utpekad som ett område huvudsakligen för verksamheter med potential att genom omvandling och förtätning utvecklas till en urban struktur. Det finns även ett kapacitetsstarkt stråk för kollektivtrafik utmed Enköpingsvägen. En urban koppling mellan Barkarby handelsplats och Jakobsberg, som överbryggar barriäreffekten av E18 i höjd med detaljplaneområdet har pekats ut. Vidare anger översiktsplanen att hela området ska utvecklas med en genomsnittligt hög täthet och med en tydlig stadskaraktär, ha en blandning av funktioner, ett integrerat gatunät samt en tillräcklig andel parker och grönska. Trygghetsaspekter och barns perspektiv ska beaktas i planeringen.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-05-06 § 72 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet.



Figur 8: Gällande detaljplan med ungefärligt planområde markerat.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan, se även Figur 8:

Nr	Namn	Laga kraft
D 1998-05-18	Detaljplan för Barkarbyfältet, delområde I	1998-06-22
Ädp 2000-04-06 C	Tillägg till detaljplan för Barkarbyfältet, delområde I	2000-05-05

I den gällande detaljplanen för området (D 1998-05-18) finns en generell byggrätt på maximalt 40 000 m² BTA ovan mark för detaljplaneområdet. Det är specificerat att 34 000 m² BTA får byggas inom områden med beteckningarna H₁, K och G1 samt 6 000 m² BTA för området med beteckningarna H₂ och K₁.

Det område som den nya detaljplanen avser anses beröra 20 000 m² BTA av den totala byggrätten. För den del av planen som fortsätter gälla återstår således 20 000 m² BTA ovan mark, fördelat på 14 000 m² BTA för områden med beteckningarna H₁, K och G1 samt 6 000 m² BTA för området med beteckningarna H₂, K₁.

Det finns även en ändring av detaljplanen (Ädp 2000-04-06 C) som reglerar fördelningen av byggrätter mellan olika områden. Den nya detaljplanen påverkar inte dessa områden.

Bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inom planområdet består dels av byggnader från tiden området var en del av Svea Flygflottilj, F8, och dels av nyare bebyggelse från 1990-talet och framåt uppförd för handel. Den äldre bebyggelsen är skyddad genom q-bestämmelser i den gällande detaljplanen.

Den militära etableringen i början av 1900-talet utgick från hot från bombflyg. Därför spreds bebyggelsen ut oregelbundet och anpassat till den naturliga terrängen. Syftet var att dölja områdets funktion från luften. Svea flygflottilj var det första militärområde där denna princip tillämpades. Byggnadsbeståndet utgör en viktig del i svensk militärhistoria. Byggnaderna är i stor utsträckning uppförda med putsade fasader och ansluter till den funktionalistiska stilen inom modernismen. Bebyggelsen var från början färgad grön för att kamouflera den.

De kompletteringar med handelsbyggnader som har gjorts från 1990-talet och framåt har samma småskaliga struktur, men är i stil inspirerade av trästadsbebyggelse och nordamerikansk östkustarkitektur, så kallad New England-stil.

Miljön är idag svårsläslig som en del av det större militärområdet som fortsätter österut på andra sidan Herrestavägen. Sambanden har gått förlorade och aktuellt område ligger nu avskilt från det kvarvarande övriga byggnadsbeståndet som uppfördes för militär verksamhet.

Hur de äldre byggnaderna är placerade i förhållande till varandra kan förklaras av tidigare verksamhet. Byggnaderna ligger nära varandra och liknar tillsammans hur ett mindre verkstadsområde är uppbyggt. Volymerna är låga och har en enkel funktionskaraktär. De nya byggnaderna har på ett tydligt sätt anpassats till platsen och de befintliga byggnaderna.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Parker, torg och vattenområden

Parker och torg

Inga allmänna platser för park eller torg finns inom planområdet.

Lek och mötesplatser

Den interna gångytan i köpcentrumet är försedd med lekplatser, sittbänkar med mera. Den fungerar även som en mötesplats för områdets besökare.

Gator och trafik

I västra delen av planområdet finns en del av Enköpingsvägen och en allmän gång- och cykelväg. In- och utfart för personal och leveranser sker mot Enköpingsvägen i den södra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

I den västra delen av planområdet finns en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning längs med Enköpingsvägen.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser finns på Herrestavägen. Härifrån går bussar till Jakobsberg, Barkarby och Akalla/Sollentuna. Pendeltågsstationerna Barkarby och Jakobsberg ligger cirka 1,5 respektive 2 km bort. Den planerade tunnelbanan kommer att ha en uppgång från station Barkarbystaden cirka 1 km från planområdet.

Parkering

I dagsläget finns ungefär 420 parkeringsplatser tillgängliga för allmänheten på den östra sidan av köpcentret med infart från Herrestavägen. Det största antalet parkeringsplatser för bilar som måste anordnas för fastigheten enligt kommunens parkeringsnorm är 450 stycken (18 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA). Det största antalet parkeringsplatser för cykel som måste anordnas för fastigheten är 625 stycken (25 cykelplatser per 1 000 m² BTA). Det står fastighetsägare fritt att bygga fler parkeringsplatser än det som krävs enligt parkeringsnormen.

Natur och rekreation

Mark, vegetation och naturvärden

Större delen av planområdet är bebyggt och består av hårdgjorda ytor. Det finns en skogsdunge i den sydöstra delen, bestående av asp med enstaka tallar och ekar. I den västra delen av planområdet finns gräsytor med enstaka träd, bland annat björk, hästkastanj och lind. Inga träd är bedömda att vara skyddsvärda och inga naturvårdsarter har påträffats.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jorden under befintlig bebyggelse består av grusig sandig fyllning på en varvig lera som vilar på fast morän eller berg. Lerlagrets störst observerade mäktighet är cirka 7 meter med en lägsta skjuvhållfasthet under torrskorpan på omkring 20 kPa.

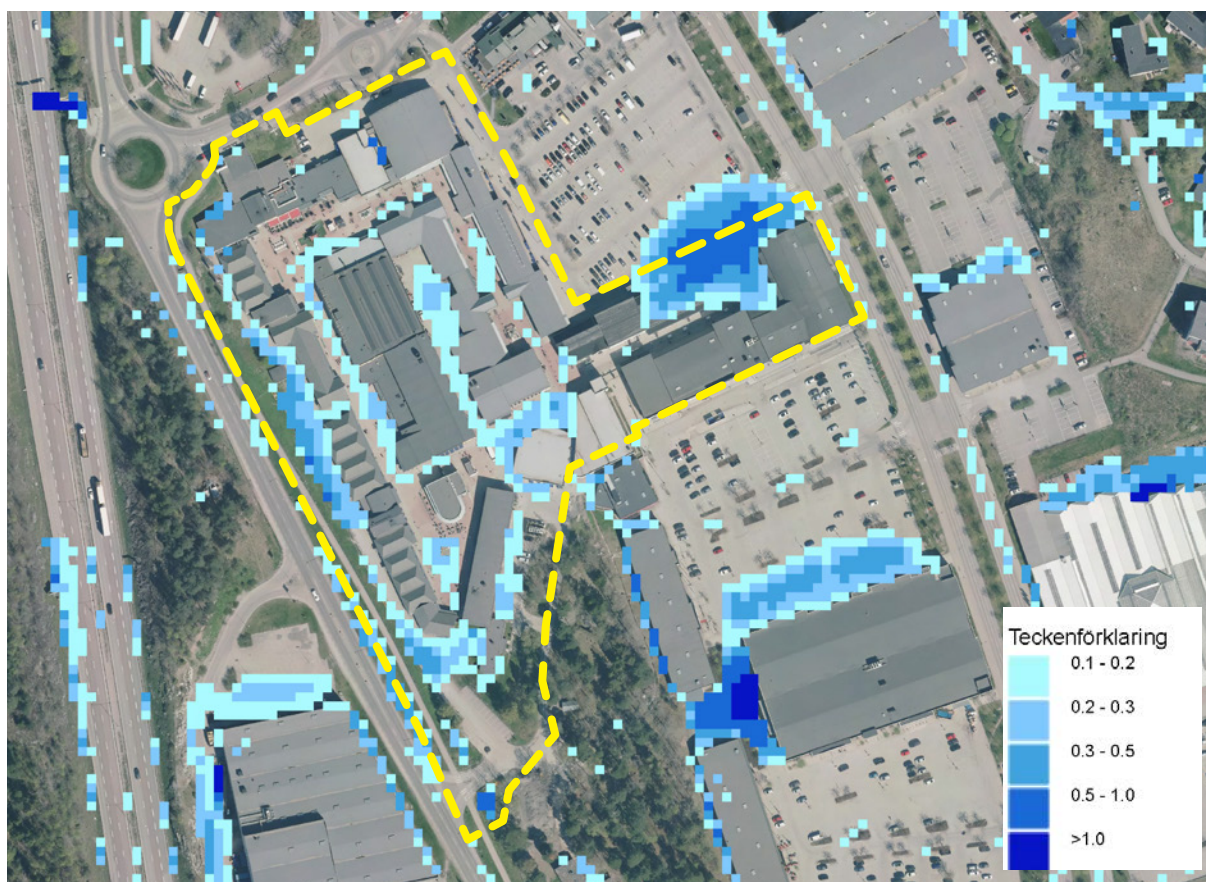
Jorden i den obebyggda, västra delen av planområdet består av en grusig sand med enstaka stenar, fyllningen underlagras av en varvig torrskorpelera som övergår till en varvig lera på friktionsjord på berg. Jordmäktigheten varierar mellan 2 och 10 meter. I den norra delen av undersökningsområdet ligger bergnivå på cirka 3 - 4 meter under markytan, med en lokal sänka på 7 meter under markytan. Mot mitten av undersökningsområdet går berget djupare och ligger på ett djup om 7 - 10 meter under markytan. Längre söderut går berget närmare markytan igen och ligger där cirka 2 - 3 meter under markytan.

Förutsättningar för ras och skred

Marken består till största del av fyllnadsmassor, lite berg och sandig morän. Med gällande förutsättningar och föreslagna byggnation så förekommer ingen risk för ras eller skred.

Grundvattennivå

Grundvattennivån ligger cirka fyra meter under marknivån. Grundvattnet påverkas inte av planförslaget.



Figur 9: Risk för översvämning vid ett klimatanpassat 100-årsregn, klimatfaktor 1,25. Översvämningsdjup i meter.

Radon

En radonmätning har utförts (ÅF, 2019) för det aktuella planområdet. Enligt denna mätning är marken inom planområdet högradonmark enligt BFR R85:1988. Det medför att byggnation skall utföras radonsäkert för att undvika problem med radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån startar i Jakobsberg i Järfälla kommun och rinner sedan genom Stockholms och Sundbybergs kommuner vidare till Bällstaviken i Solna, där ån mynnar i Mälaren. Ån rinner till största delen genom tätbebyggda områden och är därför kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda Miljökvalitetsnormer. Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs för att uppnå en god ekologisk status är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027.

Bällstaåns kemiska status bedöms som ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrider även halterna för benso(b) flouranten och benso(g,h,i)perylene. Tidsfrist gäller till år 2021 för att uppnå en God kemisk status, undantaget de överallt överskridande ämnena.

Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar.

Översvämning

I Figur 9 redovisas kommunens skyfallskartering med planområdet markerat. Upp till 0,5 meter kan ansamlas på den västra sidan av området Vattennivåerna närmast husen är dock 0,1 meter. Lägre vattennivåer förväntas även inne på handelsområdet.

Dagvattenhantering

Recipient för detaljplaneområdet är Bällstaån. Den har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. För att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Bällstaån har kommunen satt ett icke-försämringskrav för dagvattnet från planområdet, dvs att planförändringen ej får innebära ökade flöden eller föroreningar från planområdet. Enligt kommunens policy skall även dagvatten ses som en resurs och bidra till en tilltalande närmiljö.

Teknisk försörjning och lösningar

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten går i öst-västlig riktning genom planområdet, se Figur 10. De betjänar inga andra fastigheter och bedöms kunna övergå i privat ägo. Nya anslutningspunkter kommer att behöva anläggas i Herrestavägen där huvudledningar finns.

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Spillvatten leds till befintliga ledningar. Allmänna ledningar inom fastigheten kommer att överlåtas till fastighetsägaren och en ny måtarbrunn placeras i Herrestavägen. Drift av brandposter som överläts till fastighetsägaren kan omfattas att VA-huvudmannens driftentreprenad under förutsättning att avtal träffas med fastighetsägare. Området är försett med brandposter i tillräcklig omfattning. Det ska vara maximalt 75 meter till närmaste brandpost enligt Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Dagvattenhantering

Inom planområdet finns det redan en omfattande mängd anläggningar för hantering av dagvatten. Till exempel finns ett antal krossmagasin med en uppskattad volym på 93 m³.

För att hantera de ökade flödena och föroreningarna som den nya utformningen av planområdet innebär föreslås anläggning av nya växtbäddar, krossdiken och brunnsfilter samt att bibehålla befintliga diken, se Figur 11. Växtbäddar bör placeras vid parkeringsplatserna då dessa har en hög reningsgrad och oljeavskiljande förmåga. Samtliga dagvattenanläggningar kopplas på befintligt dagvattennät som går genom planområdet och fortsätter längs med Herrestavägen.



Figur 10: Illustrationsplan befintlig situation. (Koncept 2019) Befintliga vattenledningar som föreslås övergå i privat ägo visas med blå, streckad linje.



Figur 11: Framtida utformning och planerad dagvattenhantering i planområdet. (AFRY 2020)

Genom anläggning av de växtbäddar, krossdiken och brunnsfilter samt bibehållande av de befintliga diken som presenteras i dagvattenutredningen kommer halter och mängder av föroreningar från planområdet att minska. Samtliga föroreningshalter klarar de riktvärden som kommunen satt för Bällstaån. Reduceringen av föroreningsmängder ligger mellan 27 % (kväve) och 73 % (PAH), fosfor minskar med 43 %. Då recipienten har en otillfredsställande ekologisk status på grund av höga halter av näringsämnen är det positivt för recipienten att fosfor och kväve minskar. Halterna av 9 av 13 ämnen reduceras med ca 40-70 %. Även flödeskravet från planområdet uppnås. För att bibehålla god funktion i dagvattenanläggningarna krävs skötsel och underhåll och en skötsel- och underhållsplan bör därför upprättas innehållande information om respektive dagvattenanläggning. Värt att notera är att de brunnsfilter som föreslås i dagvattenutredningen kräver noggrant underhåll för att hålla hög reningsgrad.

Justeringar av höjdsättningen är även nödvändiga för att undvika instängda områden och minska risken för skador vid extrema regn. De lågpunkter som finns förändras, flyttas eller tas bort och flöden på känsliga ställen minskar genom förändrad markanvändning. Det görs genom att marken utformas för att vatten leds bort från byggnader och tillåts samlas på ytor som gräs och parkering. Vatten leds via sekundära avrinningsvägar mot platser där vattensamlingar kan ske utan skador på skyddsvärda objekt. Höjdsättning vid de ytor där människor rör sig från gång- och cykelvägen i södra delen av planen utformas så att vattnet leds mot grönyttorna.

Höjdsättningen utgår från att göra så lite ingrepp i den befintliga strukturen som möjligt. Dock föreslås en del justeringar, inte minst för att minska risken för skador vid extrema regn. Detta görs med utgångspunkt i kommunens skyfallskartering samt analys i SCALGO. Åtgärderna beskrivs nedan. Grönyterna inom delområde 2 föreslås sättas som lågpunkter dit vattnet kan avledas och fördröjas vid extrema regn. Inom delområde 4 ska vattnet i första hand avrinna mot växtbädden i mitten av parkeringen. I andra hand, vid tillfällena med skyfallsflöden, föreslås att vattnet avleds ytligt mot lågpunkten på gräsyten inom delområde 2. Inom delområde 5 kan grönytan utformas till en lågpunkt så att skyfallsflöden från parkeringen inte rinner vidare norrut och belastar delområde 3, som redan är drabbat.

De tekniska lösningar som kan användas presenteras här. Inom delområde 1 kommer underjordiska krossmagasin användas för att skapa en fördröjningsvolym på 110 m³. Det finns redan tillräcklig volym, men då vissa delar påverkas av utbyggnad kommer de att behöva ersättas med nya magasin. För att klara reningsgraden behöver brunnsfilter installeras i dagvattenbrunnarna. I delområde två föreslås en nedsänkt växtbädd i gräsyten för att rena och fördröja dagvattnet till en volym om 16 m³. Markanvändningen i delområde 3 förändras knappt och för att fördröja de 34 m³ som krävs där kan ett makadamdike anläggas i släntfoten, dit dagvatten redan leds. Vid den ombyggda parkeringen i delområde 4 föreslås en nedsänkt växtbädd mellan bilraderna. Där bildas en fördröjningsvolym på 39 m³ och det blir en hög reningsgrad även vid kraftigare regn. Även i delområde 5 föreslås en nedsänkt växtbädd och dagvattnet leds dit från parkeringsytorna, här skapas en fördröjningsvolym på 6,5 m³. En befintlig grönyta med träd kan fungera som dagvattenanläggning i delområde 6, vatten leds hit från en del av parkeringen. Slutligen finns det i delområde 7 ett befintligt dike som bedöms ha högre kapacitet än de 5,7 m³ som krävs där.

Med de presenterade lösningarna kommer föroreningshalterna från planområdet att minska och flödet kommer att vara högst i samma nivå som i dagsläget. Därmed uppnås icke-försämringskravet som kommunen ställt på planområdet. Anpassningen av höjder och markanvändning gör även att riskerna för skador vid skyfall minskar.

För att säkerställa tillräcklig fördröjning inom kvartersmark finns en bestämmelse om att **dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en fördröjningsvolym på 30 m³ per hektar fastighetsareal**. För att inte orsaka föroreningar av tungmetaller finns bestämmelsen **zink, bly och koppar får inte finnas obundet eller oskyddat utomhus**.

Planförslaget anses inte riskera möjligheterna att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Den nya utformningen innebär inga större förändringar för den största delen av områdets yta. På de delar där förändringar sker skapas möjligheter att öka reningsgraden på dagvattnet och därmed förbättra möjligheterna för recipienter att uppnå MKN. De nya grönyterna och en anpassad höjdsättning bidrar även till minskade skador i samband med stora regn. De åtgärder som görs inom detaljplanen äventyrar inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Bällstaån.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Bestämmelser för till exempel utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Fettavskiljare i

livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Järfälla kommun förespråkar och arbetar för maskinell hantering av avfall. Avfallstransporter inom området ska minimeras. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet.

EI

Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer som bevaras i sina lägen. Den norra, större får samma användningsområde som tidigare och den södra, mindre får ett nytt område på 6x6 meter. Båda områdena har bestämmelsen **E₁ Transformatorstation**.

Energiförsörjning

E.On Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Området är idag försörjt med energi. Bland annat har man byggt en stor bergvärmeanläggning som förser området med värme och varmvatten. Vid utbyggnad inom planområdet behöver en översyn av kapaciteten göras.

Bredband och telekommunikation

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

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Områdets ytterkanter är utsatt för buller från omgivande vägar. Längre in i området är bullernivåerna låga se Figur 12. Ny bebyggelse kommer inte att alstra verksamhetsbuller.

Farligt gods

Längs med fasighetens västra del löper den sekundära farligt godsleden Enköpingsvägen. På något längre avstånd går den primära farligt godsleden E18. I närområdet finns även två drivmedelstationer.

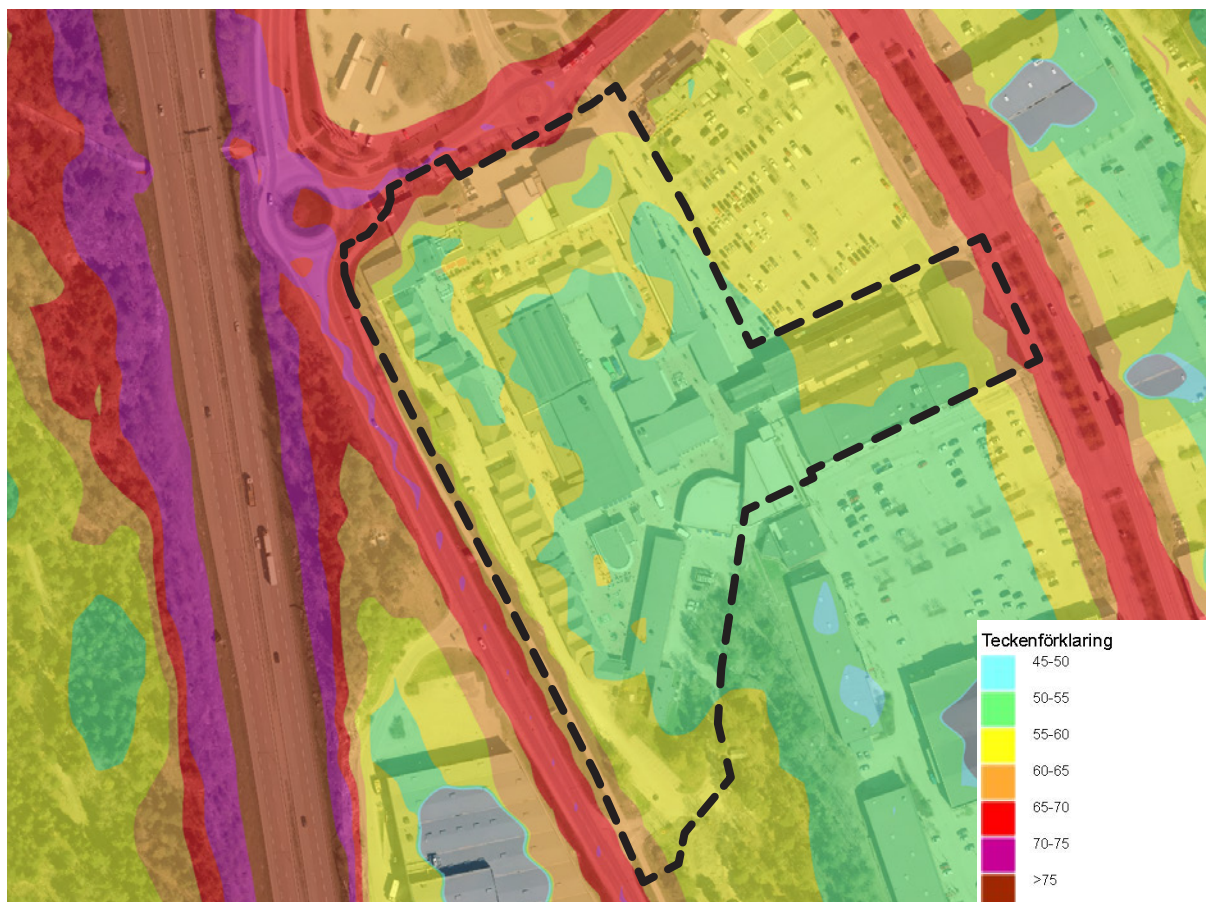
Risker

Parallellt med detaljplanens västra gräns löper den sekundära farligt godsleden Enköpingsvägen. På något längre avstånd går den primära farligt godsleden E18. I närområdet finns även två drivmedelstationer, se Figur 13. En riskutredning har tagits fram av AFRY för att bedöma riskerna.

Riskutredningen redovisar lämpligheten av planförslagets lokalisering avseende riskexponering för farligt gods, närhet till drivmedelstationer samt redovisar eventuella riskreducerande skyddsåtgärder som kan krävas för att möjliggöra planförslaget.

I utredningen har personrisker avseende att transporter med farligt gods på E18 och Enköpingsvägen som medverkar i trafikolyckor undersökts och inkluderats i riskberäkningarna. Kvalitativt har även fordonsbrand och mekanisk påverkan till följd av avakning av tunga fordon på Enköpingsvägen tagits med i analysen.

Avståndet mellan Enköpingsvägens vägkant och närmaste byggnadskropp varierar mellan ca 17-30 meter längs med Enköpingsvägen. Mellan den närmaste bebyggelsen inom köpcentret och Enköpingsvägen finns befintlig markparkering/lastytor samt planerade



Figur 12: Kommunens bullerkartläggning från 2016. Bilden visar ekvivalentnivåer i dB.

nya parkeringplatser inom köpcentrets sydvästra del. Detta är markanvändning där inte stadigvarande vistelse sker och som därför inte bedöms som olämplig. Förutsatt att säker utrymning bort från Enköpingsvägen möjliggörs inom 30 meter från väggkant bedöms detta i sig vara ett tillräckligt skyddsavstånd omfattande troliga utsläpp av brandfarliga vätskor, liksom fordonsbränder och ev. avåkningar med tunga fordon.

Beräkningsresultatet visar att både individ- och samhällsrisknivåer för den planerade utbyggnaden av köpcentret befinner sig inom den lägre delen av området As Low As Reasonably Practicable (ALARP-området), och att utvecklingsalternativet innebär en relativt liten ökning i risknivåerna jämfört med nollalternativet. Anledningen till att risknivåerna befinner sig inom den lägre delen av ALARP-området både avseende nollalternativet och utvecklingsalternativet beror främst på riskbidraget från E18. För risknivåer som befinner sig inom den lägre delen av ALARP-området ställs mindre krav på att införa skyddsåtgärder, men möjliga åtgärder till riskreduktion ska beaktas.

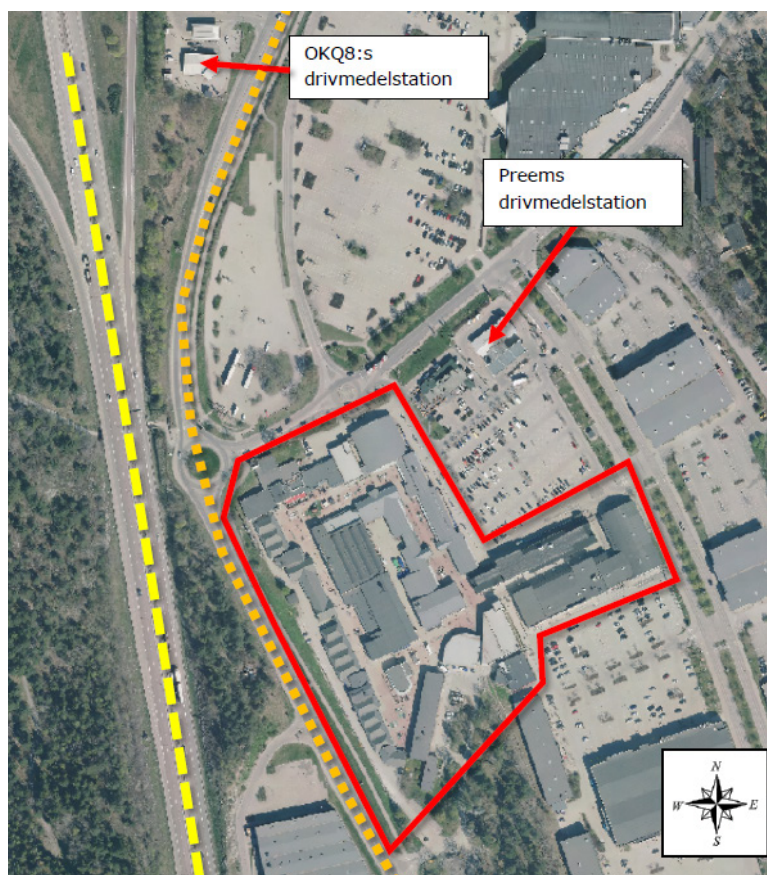
Förutom den analys som gjorts för farligt gods-lederna och drivmedelsstationerna i närområdet har en kvalitativ analys gjorts för sträckan av Flyginfarten som passerar planområdet. Bedömningen är att risknivåerna längs med Flyginfarten är låga medtaget det låga antalet farligt godstransporterna liksom att hastigheter och därigenom krockvåld och kollisionsvåld vid avåkning är mycket låg.

På grund av de relativt låga beräknande risknivåerna inom den lägre delen av ALARP-området, samt att stora delar av köpcentret är placerat bortom det avstånd på 75 meter där Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer rekommenderar att markanvändning motsvarande detaljhandel (H) anläggs, bedöms planerad utökad bebyggelse inom köpcentret kunna uppföras om ett antal riskreducerande skyddsåtgärder införs. Skyddsåtgärderna bedöms krävas för att säkerställa att en acceptabel risknivå uppnås för människors säkerhet inom den planerade utbyggnaden av köpcentret. De föreslagna riskreducerande skyddsåtgärderna (**Skydd mot störningar**) är:

- Friskluftsintag inom 150 meter från E18 ska ej riktas åt väster, utan bort från farligt gods-leden (E18).
- Ventilationen inom 150 meter från E18 ska vara avstängningsbar.
- Byggnader inom 150 meter från E18 ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot öster, bort från farligt gods-leden (E18).
- Byggnader inom 30 meter från Enköpingsvägens vägkant ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot öster, bort från Enköpingsvägen.
- Byggnader inom 30 meter från Flyginfartens vägkant ska utföras så att det är möjligt att säkert utrymma i riktning mot söder, bort från Flyginfarten.

Efter vidtagande av föreslagna skyddsåtgärder bedöms utformning av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå. Markanvändningen avseende föreslagen bebyggelse bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa.

En eventuell framtida breddning av E18 med maximalt sex meter i riktning mot köpcentret bedöms inte resultera i att några ytterligare riskreducerande åtgärder, än de som redan föreslagits införs.



Figur 13: Riskkällor i förhållande till planområdet. Planområdet är inringat med röd, heldragen linje. Gula, långa streck är primärleden E18. Orange, korta streck är sekundärleden Enköpingsvägen. Drivmedelsstationer är utpekade med röda pilar. (ÅF 2019)

Räddningstjänstens insats

I händelse av olycka som kräver insats från räddningstjänsten är avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats maximalt 50 meter. Det är säkerställt att det inom planen finns möjlighet till åtkomst för räddningstjänsten. För information om brandvattenförsörjning, se punkten *Vatten och avlopp* under *Teknisk försörjning och lösningar*.

Förorenad mark

Det har framkommit att det kan finnas risk för föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet. En översiktlig miljöteknisk undersökning har tagits fram (AFRY 2020). Där redovisas de undersökningar som gjorts tidigare i området och att de påträffade föroreningarna är sanerade.

Enligt en rapport av Jacobson & Widmark från 1997 har föroreningar av fotogen, petroleumföroreningar och bly påträffats. Enligt Länsstyrelsen Stockholm ska Järfälla kommun år 2011 bedömt att området har sanerats, men slutrapport saknas.

De nya riskkällor som är identifierade är bland annat en brandstation som ska ha varit placerad inom den aktuella fastigheten Säby 3:78 och varit aktiv under den period som flygfältet tillhörde militären. Vid brandstationen kan det ha förekommit användning av rengöringsmedel och utsläpp av brandskum som innehåller PFAS och PFOA. Anledningen till misstanken är att det vid en brandövningsplats inom Säby 3:20 påträffats höga halter av de ämnena.

I april 2020 installerades 3 stycken grundvattenrör för provtagning av vatten. Grundvattenrören placerades inom detaljplansområdet samt efter misstanke om verksamhet som kan ha orsakat påverkan. I oktober 2019 installerade ÅF Infrastructure ett grundvattenrör i samband med en markteknisk undersökning för planering av parkeringshus, provtagning utfördes även i detta rör.

På grund av mycket begränsad mängd vatten inom området kunde vattenprov endast erhållas från ett grundvattenrör. Provet analyserades avseende 25 stycken PFAS ämnen samt klorerade alifater inklusive vinylklorid. PFAS påträffades i provet där de 11 ämnena som ingår i PFAS 11 stod för samtliga detekterade halter. Högst halter påträffades av PFOA. Även ämnena 1,2-dikloreten och vinylklorid påträffades i det analyserade vattenprovet. Resterande ämnen kunde ej detekteras. Inom området sker inget uttag av grundvatten varför uppmätta halter av PFAS inte bedöms utgöra några hälsorisker. Vid analys av jordprover har det framkommit att halterna av PFAS 11 ligger under gränsen för känslig markanvändning.

Mark där ny bebyggelse ska uppföras ska först undersökas med avseende på markföroreningar, speciellt ska halterna av PFAS och klorerade lösningsmedel mätas.

Eventuella föroreningar ska saneras innan bygglov medges. Bestämmelse kring bygglov regleras i plankartan. Om det under pågående schaktarbeten påträffas misstänkt förorenade massor ska dessa massor hanteras separat. Provtagning och analys ska utföras skyndsamt. Möjligheten att sanera eventuella föroreningar bedöms som god då grundvattennivån ligger under bergsnivån och jordmassorna därmed kan avlägsnas utan att riskera spridning av föroreningarna. Vidare hantering av massorna ska ske efter erhållna resultat och klassning.

Skyfall

Ett skyfall är definierat som ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Vid skyfall klarar de ordinarie dagvattensystemen inte av att hantera all nederbörd som kommer. Då leds istället vattnet på sekundära, ytliga rinnvägar. För att undvika skador på skyddsvärda objekt leds vatten mot platser där vattensamlingar kan ske utan att orsaka skador. De lågpunkter som finns förändras, flyttas eller tas bort och flöden på känsliga ställen minskar genom förändrad markanvändning.

Området väster om befintlig bebyggelse har markerats som ett riskområde i skyfallskarteringen. Skyfallskarteringen visade även risk för en stor vattenansamling i nordöstra delen av planområdet. Den viktigaste åtgärden där är att säkerställa att höjdsättningen är på så sätt att vattnet rinner bort från byggnaderna. Parkeringar och grönytor har lägre skyddsklassning än byggnader och ifall delar av en parkering översvämmas vid sällan återkommande extrema regn kan det vara en acceptabel risk. Höjdsättning vid de ytor där människor rör sig till och från gång- och cykelvägen i södra delen av planen utformas så att vattnet leds mot grönyterna.

De åtgärder som görs inom detaljplanens området bedöms inte påverka kringliggande områden negativt vid skyfall. Detta på grund av att dagvatten som bildas inom planområdet till stor grad hanteras inom området och leds till lågpunkter med tillräckligt stor volym för att hantera även skyfall.

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Antikvarisk kulturvärdesanalys, Nyréns Arkitektkontor, 2019-01-23
- Dagvattenutredning, AFRY, 2020-09-14
- Geoteknisk undersökning, ÅF, 2020-04-16
- Handelsutredning, Niras, 2019-10-03
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, AFRY, 2020-09-14
- Riskutredning, AFRY, 2020-09-11
- Trafikutredning, AFRY, 2020-04-29

Källor

Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

7. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstepersoner

Per Rinde, planarkitekt

Christer Hallberg, exploateringsingenjör (konsult)

Viktoria Losvans, miljöplanerare

Malin Danielsson, planchef fram till antagande

Övriga medverkande

Koncept (arkitekt)

ÅF/AFRY (teknikkonsulter)

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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

Anders Berg
tf. planchef

Per Rinde
planarkitekt