



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Förslag till detaljplan för Barkarby 1:156 m.fl., Welcome hotel, i Järfälla kommun

Innehåll

Bakgrund	1
Förslagets syfte och huvuddrag	1
Hur granskningen gått till	1
Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande	2
Statliga och regionala myndigheter	3
Länsstyrelsen	3
Trafikverket	3
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	4
Bygg- och miljönämnden	4
Tekniska nämnden	10
Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	15
Övriga berörda	16
Boende	16
E.ON Energidistribution AB	19
Skanova	20
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	20

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder. Byggrätten är idag fullt utnyttjad för hotellet och för vidare tillbyggnad och nybyggnad krävs en ny detaljplan.

Planområdet består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och det planerade bostadskvarteret samt en mindre och obebbyggd fastighet, Barkarby 1:54, i öst.

Hur granskningen gått till

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 8 oktober - 11 november 2022. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, samt hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i Jakobsbergs centrum samt på kommunens hemsida. Ett öppet hus anordnades den 18 oktober i Jakobsbergs bibliotek.

Inkomna synpunkter och kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Under granskningsskedet har 10 yttranden inkommit, varav fyra yttranden har inkommit från boende.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget i granskningsskedet:

- Länsstyrelsen 2022-22-28
- Miljö- och bygglovsnämnden 2022-12-05
- Tekniska nämnden 2022-11-30
- Trafikverket 2022-11-14
- E.ON Energidistribution AB 2022-11-08
- Skanova 2022-10-18
- Kultur-, demokrati-och fritidsförvaltningen 2022-11-10
- Boende

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos plan-enheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- E.ON Energiinfrastruktur AB 2022-11-09
- Lantmäteriet 2022-10-20
- Region Stockholm 2022-10-19
- MSB 2022-10-14

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Buller

Till granskningen har bullerutredningen (ACAD 2022-06-28) uppdaterats med trafikprognos för år 2040, vilket visar att bullernivåerna blir högre vid bebyggelsen än vad som angavs i samrådet. Beräknade trafikbullernivåer är som högst 68 dBA ekvivalent respektive 71 dBA maximal nivå.

För att klara riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (trafikbullerförordningen) föreslår kommunen bland annat genomgående lägenheter med tekniska lösningar i flera lägen av bebyggelsen. Det är främst de översta våningsplanerna där tekniska lösningar krävs i stor utsträckning, så som delvis inglasad balkong. Enligt illustrationer i planhandlingarna behöver minst 10% av alla bostäder tekniska lösningar, vilket Länsstyrelsen anser är en för hög andel. Tekniska lösningar ska endast göras i begränsad omfattning och först efter att kommunen har bearbetat bebyggelsens placering och utformning för att åstadkomma en acceptabel ljudmiljö. Länsstyrelsen noterar att utformningen av bebyggelsen inte har ändrats sedan samrådet. Vidare framgår det inte av planbeskrivningen eller bullerutredningen om antalet tekniska lösningar har minskat sedan samrådet. Länsstyrelsens synpunkter sedan samrådet kvarstår därför.

På plankartan framgår att kompensationsåtgärder i form av tätt räcke, delvis inglasad balkong eller dylikt ska ordnas för att uppfylla riktvärdena för bostadsbebyggelse vid fasad för trafikbuller. Om tekniska lösningar behövs för att innehålla riktvärden i trafikbullerförordningen behöver kommunen i planbestämmelser precisera vilka delar av bebyggelsen som kräver dessa kompensationsåtgärder.

Av illustrationer i planbeskrivningen framgår att uteplatser är tänkta att placeras i lägen där trafikbullerförordningens riktvärden för uteplatser överskrids. Om bullerskyddsåtgärder krävs för att uteplatser ska innehålla riktvärdena i trafikbullerförordningen behöver dessa beskrivas i planbeskrivningen och regleras i plankartan. Länsstyrelsens synpunkter sedan samrådet kvarstår även i denna del.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En sammanställning över arbetet med planförslaget och hur byggnaderna har bearbetats utifrån buller har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med underlag som visar hur man har bearbetat förslaget med placering och utformning för att få till en acceptabel ljudmiljö. Vidare har behov av tekniska åtgärder beskrivits och motiverats tydligare och regleras tydligare i plankartan.

Trafikverket

På aktuell sträcka planerar Trafikverket att bredda E18 med ytterligare körfält för förbättrad kapacitet. Program E18 trafikplats Jakobsberg-Hjulsta är nu i vägplanskedet. Kommunen har justerat väg- och järnvägstrafikdata till den information Trafikverket levererat. Gällande bullerkrav klaras inte riktvärdena för lägenhet i hus 1, i det västra hörnet. Detta då det saknas tyst sida för minst hälften av boenderummen i aktuell planlösning. Det måste hanteras, så att bullerkraven klaras vid fasad. Kom-

munen behöver även redogöra för fasadnivåer för övriga våningsplan i hus 1, västra hörnet (1-3), då det är troligt att dessa våningsplan inte heller klarar riktvärden för buller. De behöver också hanteras för att klara bullerkrav vid fasad. Av bullerutredningen framgår det inte om beräkningarna har tagit med den befintliga bullerskärmen, eller om beräkningarna är exkluderad skärmen. Detta behöver klargöras. Trafikverket ser negativt på att de höga bullernivåerna i hög utsträckning kräver tekniska lösningar. Boendemiljön kommer inte att bli bra, t ex kommer inte riktvärden att innehållas om man vill öppna fönster på balkonger eller i sovrum vända mot bullrig sida. Luftkvalitén ser ut att klaras, kopplat till miljö kvalitetsnormerna. Trafikverket rekommenderar att kommunen även strävar efter att innehålla målkvalitet för frisk luft.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bullerutredningen har kompletterats för att se över bullernivåer för Hus 1 och bullernivåer för alla våningsplan har studerats. Bullerutredningen har också uppdaterats med information om befintlig bullerskärm räknats med.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Bygg- och miljönämnden

Miljö- och bygglovsnämnden anser att det saknas uppgifter i planhandlingarna för att kunna bedöma planens miljöaspekter med avseende på bland annat luftkvalitet, buller och friyta. Nämnden anser att planförslaget hade kunnat anpassas mer till kulturmiljön genom att till exempel ställa krav på färgsättning.

Plankarta med bestämmelser

Utförandebestämmelsen b2 saknas. Det finns b1, b3 och b4, men ingen b2.

Ta bort ”Endast bygglovspliktiga”...anläggningar i bestämmelsen om korsmark. Annars är det inte möjligt att placera t ex staket och låga altaner på marken.

Ordet ”mindre” taktytor ska tas bort från bestämmelserna f2 och f3. Bestämmelserna om ”frontespis” ger intryck att det gäller en enstaka frontespis eftersom det står i singular. Om det finns fler än en ska det istället stå ”frontespiser”.

De angivna lagstöden efter bestämmelserna ger ett rörigt intryck och tillför inget. Lagstöden upprepas och används inte konsekvent. Vi har även uppmärksammat flera felaktiga laghänvisningar. Laghänvisningarna bör därför tas bort.

Enligt planhandlingarna redogörs för att stora delar av planområdet ska vara genomsläpplig i syfte att fördröja dagvatten. Bland annat anges att dagvatten från gårdsytan vid planerade bostäder respektive ytan för parkering ska fördröjas via genomsläpplig markbeläggning. Angivna åtgärder som är möjliga att reglera med hjälp av planbestämmelser bör därför också införas i

plankartan och aktuella ytor behöver förse med bestämmelse om att marken inte får hårdgöras eller i vilken mån marken ska vara genomsläpplig (exempelvis förse med beteckning m2).

Det förekommer felaktiga meningsuppbyggnader och formaliafel, t ex gällande användandet av punkter, kommatecken och mellanslag. Förkortningar såsom m/meter och m2/m2 är inte konsekvent skrivna.

Planbeskrivningen

På sidan 15 framgår att ”planområdet är utsatt för höga bullernivåer om ca 68 dBA ekvivalent och 71 dBA maximal nivå”. Detta behöver justeras så att det överensstämmer med uppgifter enligt aktuell bullerutredning. Aktuella uppgifter behöver även ses över på sidan 33, samt på efterföljande sida avseende ljudutbredningskartor så att det säkerställs att korrekta uppgifter anges.

Buller

Planområdet ligger i ett utsatt läge med avseende på buller från trafik. Utifrån den trafikbullerutredning som utförts beräknas ljudnivåerna vid fasad som högst uppgå till 69 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 71 dBA maximal ljudnivå för år 2040. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna beräknas uppstå vid fasader mot E18 och högsta maximal ljudnivå erhålls vid fasad mot E18 och Enköpingsvägen.

Enligt gällande riktvärden och förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Som information vill nämnden framföra att WHO har gått ut med en rekommendation om en medelljudnivå utomhus vid en bostadsbyggnads mest exponerade fasad om 53 dB Lden (= 50 dB LAeq, 24h) respektive 54 dB Lden (cirka 48 dB LAeq, 24h) för transportbuller så som väg- och spårtrafik. De skärpta riktvärdena publicerades 2018 och är betydligt strängare än de riktvärden som tillämpas i Sverige i dagsläget. De baseras på ny kunskap kring omgivningsbullers negativa effekt på människors hälsa såsom risken för hjärt-kärlsjukdom och inlärningseffekter hos barn som anses öka över aktuella nivåer. WHO går ut med en stark rekommendation om att angivna riktvärden inte ska överskridas.

a) Rekommendationer vid planläggning

Projektet omfattar 5 hus med tre till fyra våningar. För att innehålla kraven enligt nämnda förordning 2015:216 och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, bedömer ACAD-International AB (ACAD) utifrån den trafikbullerutredning som gjorts att lägenheterna bör göras genomgående samt utformas så att lägenheterna får en tyst sida som är lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. För lägenheter under 35 m2 anses dessa kunna byggas ensidiga om trafikbullernivåerna vid fasaden är högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Med föreslagna planlösningar och delvis inglasade balkonger vid enstaka lägenheter anser ACAD det därmed som möjligt att uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller utifrån den utredning som gjorts. Utifrån detta resonemang framgår att bostädernas planlösning blir avgörande för att klara trafikbullerförordningen och kravet om ljuddämpad sida. Nämnden saknar dock en



tydligare redovisning av planlösning för de enskilda lägenheterna och därmed är det svårt att avgöra om gällande riktvärden anses kunna innehållas eller ej.

Balkonger antas som regel få markant högre ljudnivåer än vad riktvärdena i trafikbullerförordningen anger. En utgångspunkt bör vara att de boende räknar med att ljudmiljön på deras balkonger uppfyller lagstiftningens krav vad gäller buller. Miljö- och bygglovsnämnden anser därför att det är viktigt att enskilda balkonger bullerdämpas så att de klarar Trafikbullerförordningens riktvärden. Inom planen bör det därför säkerställas så att åtgärder vidtas för att sänka ljudnivåer vid fasad och på balkonger så att boende får tillgång till balkonger som har en god ljudmiljö. Vidare behöver eventuella åtgärder, och i vilken utsträckning de förekommer motiveras, beskrivas och regleras i plankartan. Ett stort behov av tekniska lösningar tyder dock på att bebyggelsen inte har utformats och placerats på bästa sätt med hänsyn till omgivningsbuller.

För delar av den gemensamma uteplatsen som planeras att anordnas överskrids gällande riktvärde om 50 dBA ekvivalent ljudnivå (södra delen av området). Det saknas uppgifter om hur dessa områden kan anordnas så att gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen uppfylls, varpå utredningen behöver kompletteras med sådana uppgifter. Om bullerdämpande skärmning krävs för att klara riktvärdena, behöver detta redovisas i planhandlingarna.

Utifrån planhandlingarna saknas redogörelse över risken för vibrationer, detta behöver tydliggöras med hänsyn till planområdets nära anslutning till Mälardalen respektive E18. Markvibrationer i samband med till exempel tågtrafik gör att störningen från buller ökar. Även om samma antal tåg passerar per dygn upplever människor som bor i bostadsområden med kraftiga vibrationer att de störs motsvarande 10 dBA mer än människor i områden utan påtagliga vibrationer. Det har även visats att risken för sömnstörningar ökar när vibrationer och buller förekommer samtidigt (Socialstyrelsen, 2011). Det behöver säkerställas att markvibrationer inte påverkar de boendes hälsa och störningsskydd för eventuella vibrationer bör läggas till som planbestämmelse om behov föreligger.

b) Synpunkter på bullerutredningen och förslag på kompletteringen

Vid beräkning av spårtrafikbuller har hänsyn tagits till tågtyperna pendeltåg, fjärrtåg och godståg. Trafikmängden per dag, hastighet samt tågens längd stämmer inte överens med vad som angetts vid tidigare bullerberäkningar (Bällstadalen, Structor 2020). Tidigare bullerutredning har baserat beräkningarna på att 289 pendeltåg (160 km/h, 214 m långt), 37 fjärrtåg (175 km/h, 163 m långt) samt 2 godståg (100 km/h, 680 m långt) trafikerar sträckan. I aktuell bullerutredning har man räknat på färre pendeltåg, dvs 242 pendeltåg. Därutöver har man i beräkningarna angett en annan längd för godståg respektive fjärrtåg. Det behöver säkerställas att korrekta uppgifter har använts vid beräkningen.

Fläktar kan orsaka störande buller om de inte är tillräckligt ljuddämpade eller om placering inte skett med hänsyn till närboende. Det behöver därför tydliggöras vilka ljudnivåer som befintliga fläktar ger upphov till samt vilka riktvärden som ska innehållas. Det är även viktigt att beakta lågfrekvent buller, varpå analys av vilka nivåer av lågfrekvent buller som kan förväntas förekomma bör framgå.

Inom planområdet finns en tall vilken sedan tidigare har bedömts som skyddsvärd på grund av sin höga ålder. Då denna nu inte kommer kunna bevaras behöver åtgärder utföras för att kompensera de naturvärden som försvinner på grund av planens genomförande. En sakkunnig konsult behöver anlitas för att ta fram förslag på lämplig kompensationsåtgärd.

6. Grönytor och rekreation

I planbeskrivningen framgår att rekreationsvärden inom planområdet kopplas till den pågående hotellverksamheten. Nämnden bedömer att en hotellverksamhet inte utgör en betydande rekreation för boende. Rekreation ska uppfylla människors behov av fysisk aktivitet, rofylldhet, naturupplevelse, lek och umgänge. Enligt boverket används det tätortsnära landskapet för rekreation och fysisk aktivitet om det är vackert, spännande och intressant och ger många möjligheter. Något som nämnden är tveksamma till att en hotellverksamhet kan bidra med.

Planförslaget redovisar få allmänna grönytor och boende hänvisas istället till Kyrkparken samt Hästa klack och intilliggande åkerlandskap som rekreativt kulturlandskap. Då besökare från flera olika områden, bland annat aktuellt planområde och Barkarbystaden hänvisas till Kyrkparken finns risk att besöksstrycket i parken blir väldigt högt. Det bör säkerställas att Kyrkparken har kapacitet att ta emot besökare från flera olika områden för att undvika slitage. Det är redan låg tillgång till friyta och grönområden även i angränsande planområden och nämnden bedömer därför att det är önskvärt att finna alternativa vägar för att ge mer plats till grönområden och skapa en kvalitativ boendemiljö. Konsekvensen av trånga parker blir ofta att konstgräs och gummi anläggs i parker vilket motverkar syftet med parken som en vegetationsrik miljö. Kyrkparken och Kyrkparksdammen har också en central funktion när det gäller att fördröja, filtrera och rena dagvatten från Barkarbystaden. Det bör säkerställas om dagvattenhanteringen inte kommer att påverkas av ett ökat besöksstryck och eventuellt slitage.

Friyta per person för planområdet finns inte redovisad. Nämnden vill påminna om att det i Översiktsplanen finns ett avsnitt som ger vägledning för att kommunen ska kunna växa med kvalitet. För den regionala stadskärnan är en av punkterna att de offentliga rummen (torg, gator, parker) ska vara varierande och ha hög kvalitet samt att det ska finnas tillräcklig andel parker och grönska (punkt g, s 28). För att visa hur planförslaget uppfyller översiktsplanens avsikter bör det framgå av planhandlingarna vilken friyta som uppnås med planförslaget. En bedömning av lämplighet och miljökonsekvenser i det avseendet kan då göras. Enligt Översiktsplanen ger också lättillgängliga parker och bostadsnära natur ett ökat värde på bebyggelse samt bidrar till folkhälsa.

Nämnden vill också påtala att del av planområdet och hotellets parkering är utpekad som ett prioriterat ekologiskt landskapssamband i översiktsplanen som därför är prioriterat att förstärka som spridningskorridor. Även om parkeringen inte ingår i aktuell detaljplan bör det inom ramen för planarbetet skapas förutsättningar så att översiktsplanens intentioner nås.

7. Dagvatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Ballstaån som är kraftigt förorenad. I

Järfälla är alla sjöar och vattendrag utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO), och Bällstaån ska därför särskilt beaktas vid planläggning. Ingen försämring får ske av miljö kvalitetsnormen för aktuell vattenförekomst. Ickeförsämringskravet utgår ifrån recipientperspektivet och är inte en jämförelse mellan nuvarande och framtida belastningsnivå efter planerade reningsåtgärder. Det är därför av största vikt att de åtgärder som avses utföras för att fastställda mål ska uppnås också regleras som planbestämmelser i plankartan.

Planområdet är utifrån lutande topografi samt befintlig och ny tillkommen bebyggelse komplicerat med avseende på dagvattenhanteringen. Utifrån den utredning som utförts framgår att man har tagit hänsyn till de komplicerade förhållandena som gäller för detaljplanens område och föreslagit väl avvägda åtgärder som främst bygger på att lokal infiltration kan anordnas för bland annat takdagvatten. Området behöver en infiltrationsvolym på 155 m³, där 110 m³ föreslås fördröjas inom planområdet och 45 m³ föreslås omhändertas inom allmän platsmark. Åtgärdernas syfte är att rena förorenat dagvatten samt fördröja de volymer vatten som uppkommer bland annat från de stora takytorna. Nämnden anser dock att det saknas uppgifter om hur djupa de lokala växtbäddarna bör vara och om moränens mäktighet tillåter den beräknade infiltrationen. Vidare anser nämnden att det i projekteringen kan vara bra att i förväg utföra mätningar på moränens infiltrationskapacitet då den hydrauliska konduktiviteten för morän varierar stort.

Utifrån den utredning om lågpunkt för Welcome Hotel (Lundberg Arkitektur) som utförts föreslås en rad åtgärder i syfte att säkra redan befintlig byggnad inom det instängda området kring område A (lågpunkten vid norra sidan av hotellet) och för att förhindra skada på hotellets konstruktion vid större regn och för att dränera aktuell lågpunkt. Utifrån planhandlingarna framgår dock inga direkta åtgärder för befintlig miljö vid hotellet där vatten riskerar att bli stående eller kan ge skador på redan befintliga byggnader.

För att minska snabb avrinning till Bällstaån från det interna ledningsnätet för tak på hotellet föreslår man i dagvattenutredningen att aktuellt ledningssystem proppas och leds om till ett nytt ledningssystem. Denna ombyggnad anses vara av vikt för att möjliggöra fördröjning och rening enligt föreslagna dagvattenåtgärder, varpå detta också behöver förtydligas och säkerställas i planhandlingarna.

8. Luftkvalitet

Vid förtätning i områden med mycket trafik bör effekter av luftkvaliteten utredas, och nämnden ser det därför som en förutsättning att detta beaktas och att utredning av luftkvaliteten utförs för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås inom planområdet, även sett ur ett långsiktigt perspektiv. I planhandlingarna redogör man för att normvärdena och miljö kvalitetsmålen för PM10 och kvävedioxid (NO₂) uppfylls inom planområdet. Det saknas dock redovisning av vilken luftkvalitet som kan förväntas uppstå inom planområdet sett ur ett längre perspektiv, och eventuella konsekvenser av detta. Nämnden vill tydliggöra att gränsvärden som miljö kvalitetsnormerna syftar till är ett absolut tak för att undvika en oacceptabel nivå av luftföroreningar, men miljö kvalitetsnormerna ger inte det skydd som behövs för en god livsmiljö. Utöver de nivåer som anges inom miljö kvalitetsmålet för frisk luft vill nämnden informera om att hänsyn även bör tas till WHO:s nya riktlinjer från 2021. För att skydda befolkningen rekommenderar WHO till exempel att halterna av



PM2.5 och NO₂ långsiktigt behöver ligga under 5 respektive 10 µgm³. WHO:s rekommendation innebär följaktligen att till och med Regeringens miljömål för frisk luft inte längre anses som tillräckligt trots att de är betydligt strängare värden än nuvarande miljö kvalitetsnormer. Nämnden anser med anledning av detta att bedömning av luftkvaliteten inom planområdet behöver tydliggöras, detta med hänsyn till både den nu planerade bebyggelsen men även med hänsyn till förändrad trafiksituation inom området framöver med avseende på bland annat utbyggnaden av Mälarbanan, E18 och Förbifarten.

9. Ljusförhållanden

Utifrån planbeskrivningen framgår att en sol- och skuggstudie har gjorts (Lundberg arkitektur, 2022) avseende skuggor från planerad bebyggelse under två tider på dygnet två dagar om året (sommarsolstånd respektive vår- och höstdagjämning). Utifrån de uppgifter som redovisats framgår att planerad bebyggelse i enlighet med aktuellt planförslag kommer påverka närliggande fastigheter (främst Barkarby 3:2 respektive 3:3, men även Barkarby 3:10) med avseende på solinstrålning/skuggning jämfört med befintlig situation idag. Beroende på årstid kommer den största negativa påverkan vara mindre solljus under sen eftermiddag och kväll. Den främsta anledningen till den negativa påverkan är planerad struktur och höjden på tillkommande bebyggelse i kombination med att de ligger i direkt anslutning till redan befintliga fastigheter. I planbeskrivningen framgår dock inte om huruvida en bedömning av påverkansgraden för befintliga fastigheter har gjorts eller ej vilket behöver tydliggöras.

10. Övrigt

Fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att parkeringsplatser ska kunna räknas in till hotellets verksamhet och kunna redovisas inom planområdet. Nämnden har uppmärksammat att Domarstigen som går mellan hotellet och parkeringen är en mycket smal väg varför nämnden ifrågasätter om den är anpassad till kommande trafik.

Nämnden anser att planförslaget hade kunnat anpassats ännu mer till kulturmiljön genom att till exempel ställa krav på färgsättning.

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om ”Särskild hänsyn under byggtiden”. Då utbyggnad kommer ske i närheten av redan befintliga bostäder behöver hänsyn tas vid arbeten som skapar vibration, exempelvis pålning, men även vid andra typer av omgivningspåverkan. Exploatering kan orsaka spridning av föroreningar i mark och vatten samt orsaka byggbuller och damning. Innan byggnationerna påbörjas bör de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön vara klargjorda och dokumenterade (egenkontrollprogram).

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De formuleringar i yttrandet som inte uppfattas vara synpunkter på den aktuella detaljplanen kommenteras inte.

I plankartan har följande ändringar gjorts:

Bestämmelsen b2 har lagts till.

Bestämmelsen om korsmark har formulerats om.



*Bestämmelserna f2 och f3 har formulerats om.
Laghänvisningarna har tagits bort.*

*Bestämmelser som reglerar bullerförebyggande åtgärder har lagts till.
Bestämmelser som reglerar att skyfallsvatten inte blir stående mot hotellet har lagts till.
Bestämmelse om markens genomsläpplighet anses inte vara nödvändigt att reglera.*

Avseende synpunkter på planbeskrivningen: Bullerutredningen har kompletterats med underlag som visar hur man har bearbetat förslaget med placering och utformning för att få till en acceptabel ljudmiljö. Vidare har behov av tekniska åtgärder beskrivits och motiverats tydligare samt planlösningar redovisats tydligare. Information om planbeskrivningen gällande buller har uppdaterats.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan slår fast att tallen har ett visst naturvärde. Kommunstyrelseförvaltningen har undersökt möjligheterna att ha kvar tallen men har konstaterat att et inte är möjligt utifrån planförslaget. Naturvärdena bedöms inte vara så pass höga att kompensationsåtgärder är nödvändigt för tallen. Planområdet bedöms rymma få strukturer som har betydelse för landskapssambandet som är utpekade av översiktsplanen.

Tillgång till friytor bör ses ur ett större perspektiv på områdesnivå. Det är sällan rimligt att lösa god tillgång till friytor inom ett enskilt planområde. Det aktuella planområdet bedöms ha godtagbar tillgång till friytor i form av närheten till de parker och naturområden som beskrivs i planhandlingarna.

Då det kan komma nya lösningar i framtiden vill inte kommunstyrelseförvaltningen styra dagvattenhanteringen för hårt genom att införa bestämmelser om specifika åtgärder. Detaljerad information om dagvattenhantering såsom djup på växtbäddar och area genomsläpplig yta utreds i senare skede om det är nödvändigt.

Ingen ytterligare utredning om luftkvalitet kommer att göras då värdena ligger under miljökvalitetsnormerna. Ytterligare information om kommunstyrelseförvaltningens bedömningar om luftkvalité har lagts till i planbeskrivningen.

En bedömning av påverkansgraden av de förändrade ljusförutsättningarna har lagts till i planbeskrivningen.

Det finns redan en parkering på Domarstigen och i detaljplanen från 2002 har den samma storlek som i planförslaget. Således innebär detaljplanen ingen förändring för förutsättningarna på Domarstigen.

Detaljplanen reglerar inte störningar under byggnation. Det är byggaktören som ansvarar för att gällande regler och riktlinjer kring sprängning uppfylls.

Tekniska nämnden

Park & natur

Nämnden anser att de Hällmarkstallar som finns på höjden bakom huskropparna bör bevaras, då de är runt 100 år gamla. De flesta träd står på grannfastigheten men kan påverkas negativt vid eventuell sprängning i berggrunden, med ändrad hydrologi som följd. Avrinningen av vatten från bergsklacken riskerar att bli större efter sprängning, varpå tallarna kan drabbas av torka, även på grannens tomt. Därför behöver det säkerställas att avvattning inte sker.

På s. 4 i Kvalitetsprogrammet står att arkitekturen ska utgå från platsens förutsättningar, att arkitekturen ska vara hållbar och åldras vackert och att stadsrum och

byggnader ska samspela till en helhetslösning. Genomgående är den föreslagna höjden på bostäderna för höga i förhållanden till områdets historiska karaktär. Huskropparna och detaljplanen har karaktär av tät stad vilket Tingsbyn inte har. Inte heller angränsande områden har stadskaraktär. Detta finns även beskrivet i inledningen av Kvalitetsprogrammet på s. 3. Tingsbyn är med andra ord karaktärsbrytande och har en särskiljande karaktär jämfört med det som byggs i Barkarbystaden. Områdesindelningen på s. 3 i Kvalitetsprogrammet ger även sken av att berörda detaljplanarbete inte hör till stadsdelen Tingsbyn vilket är missvisande. Tingsvägen, gamla Barkarby torg och kringliggande villor bildar tillsammans stadsdelen. Stadsdelen är unik och bör fortsättningsvis ha kvar sin karaktär vilket är kontrastbildande till de nya stadsdelarna som växer fram i dess närhet.

Nämnden ifrågasätter därför anpassningen till landskap och topografi. De röda linjerna (se bild 1) visar hur huskropparna borde sänkas för att anpassas till landskapet. Husen borde inte bli högre och högre mot gamla Barkarby torg utan hålla en topphöjd med befintlig bebyggelse och sedan falla i höjd utmed berget. De höga granarna på bilden finns inte och förvirrar hur höga husen kommer bli. Gatan som ansluter till Enköpingsvägen mellan granar och de nya husen finns inte heller med i visningsbilden.



Bild 1.

Ljusstudien på s. 25 i planbeskrivningen visar också att fastigheten i norr kommer skuggas från höstdagjämning till vårdagjämning. Fasaderna mot Enköpingsvägen bildar en kompakt mur. Här borde huskropparna delas för att ge förutsättningar för sikt och ljus.

Vidare vill nämnden påpeka att Tingsbyn inte är bundet till Stockholmsavtalet 2013 utan ligger i angränsande område (influensområde) och påverkas av nybyggnation när landskapet förändras. Att det är utpekad i översiktsplanen som "en urban/stadsmässigstruktur" säger inget om exploateringstal och antal bostäder. Småstadstrukturer harmonierar bättre med stadsdelens landskap.

Gata

Nämnden anser att Enköpingsvägen (se blåmarkerad sträcka på bild 2) bör ingå i detaljplansgränsen och regleras som allmän gata där kommunen ska ha huvudmannaskap. Exploatören ska bekosta gångvägen inom detaljplanens område. Samordning behövs under projektering och byggnation. I samband med byggnation av gångbana behöver belysningsstolpar ses över.

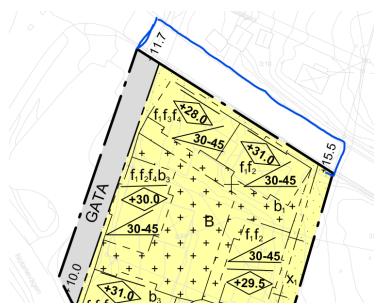


Bild 2.

På den nya allmänna gatan (se bild 3) är körbanan enbart 4,5 meter, men behöver vara 5,5 meter. Antingen kan man enkelrikta gatan eller bredda vägområdet. Vidare saknas belysning i gatusektionen. Nämnden föreslår att exploatören tar fram körspår i rödmarkerade ytor (se bild 3) för att lastbilar enkelt ska kunna svänga in till miljörummen. När det gäller hämtning av avfall i sopkassuner har exploatören föreslagit mindre än 10 meter till korsning för angöring av avfallslastbil, vilket inte är lagligt. Därför föreslår nämnden att exploatören tar fram andra förslag på hur hämtning av avfall kan göras. Det saknas en tydlig fastighetsgräns i planbeskrivningen, se s. 26. Exploatören visar på s.26 att man ska bygga en mur mellan körbanan och grönområdet. Nämnden anser att exploatören ur trafiksäkerhetssynpunkt helst inte ska bygga en mur, men om man ska göra det bör man bygga till en remsa med frihinder mellan körbanan och staketet.

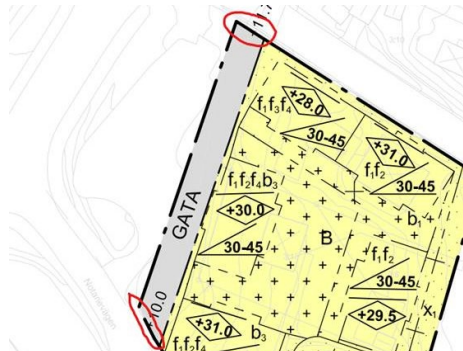


Bild 3.

Kvartersgatan saknar gatusektion och gatuprofil. Nämnden anser att exploatören bör ta fram kvartersgatas gatusektion och profil.

Vidare vill nämnden belysa att på s. 14 i planbeskrivningen står det att Häradsvägen är "en smal gata med blandtrafik". Häradsvägen mellan Domarstigen och Enköpingsvägen är en befintlig gång- och cykelväg som inte tillåter fordonstrafik och detta bör ändras i planbeskrivningen.

Parkering

I planbeskrivningen saknas redovisning av hur cykel- och bilparkering ska lösas för hotell och bostäder. Nämnden önskar att exploatören återkommer med en illustration om detta. Vidare saknas siffror för hur många parkeringsplatser hotellet kommer att behöva. Om exploatören räknar med att samnyttja parkeringsplatser med Lasse-Majas konferensbyggnad, önskar nämnden att exploatören återkommer med en tydlig redovisning. För cykelparkering är det även viktigt att notera att dessa behöver väderskydd/tak. Om mobilitetsåtgärd ska utföras för antal parkeringsplatser i förhållande till bostäder, behöver dessa redovisas tydligt i planbeskrivningen.

Vidare måste exploatören redogöra för hur en lastbil ska kunna angöra till miljöstationen, då den inte kan stå på Notarievägen.

Vatten och avlopp

Plankarta

Nämnden anser att U-området behöver justeras i plankartan för att möjliggöra framtida teknisk försörjning till fastighet Barkarby 3:2. U-området bör förlängas ca 6 meter norrut från u-områdets östra del för att möjliggöra servisavsättning till fastighet Barkarby 3:2.

Planbeskrivning

Tidigare U-område (i gällande detaljplan) är borttaget enligt den nya detaljplanen då allmänna VA-ledningar ska flyttas och förläggas helt i allmän platsmark. VA-enheten inväntar förprojektering för ställningstagande avseende ledningsflytt. Utredningen avser flytt av allmänna VA-ledningar som är placerade mellan Enköpingsvägen och Notarievägen.

Nämnden anser att exploatören behöver förtydliga vad som gäller avseende kostnader gällande ledningsflytt och anläggande av dagvattenmagasin på allmän platsmark. Inledande information avseende kostnadsfördelning i avsnittet Ekonomiska frågor stämmer inte med vad som beskrivs under avsnitt Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten- och avloppsanläggningar. Ledningsflytten och anläggandet av dagvattenmagasinet är en direkt konsekvens av planens genomförande och ska inte belasta VA-kollektivet utan bekostas av exploatören.

I gamla detaljplanen är VA-försörjning till fastighet Barkarby 3:1 säkrad genom bestämmelser prickmark och mark tillgänglig för gemensam förbindelseled (gf) och behöver hanteras vidare i exploateringsavtal då hotellbyggnad ligger över allmänna VA-ledningarna i dagsläget.

I rubriken på s. 43 står att:

”Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten- och avloppsanläggningar”.

Avlopp är ett samlingsnamn för dagvatten och spillvatten så detta blir fel. Nämnden föreslår att man ändrar till:

”Kostnad för anläggande samt drift och underhåll vatten-, dagvatten-, och spillvattenanläggningar”.

Det anges på s. 43 i planbeskrivningen att kommunens driftskostnader kommer att vara samma som idag. Det stämmer inte då kommunen (VA-huvudmannen) kommer att få ökade driftskostnader på grund av planen då dagvattenmagasinet blir Tekniska nämndens ansvar och kräver drift och underhåll.

Översvämning

För säker skyfallshantering enligt skyfallsutredningen anser nämnden att planbestämmelse b3 bör ändras till: Nivå för färdigt golv ska minst vara +10,9 m över angivet nollplan.

PM:et ”Utredning lågpunkt Welcome Hotel” är inte en skyfallsutredning och är inte skrivet av skyfallskunnig. Nämnden håller inte med om resonemanget i PM:et och anser att det fortfarande finns en betydande översvämningrisk för den befintliga hotellbyggnaden. Skyfallsåtgärd behöver utredas och vidtas för att skydda byggnaden och för att uppnå skyfallskraven. Förslagsvis kan åtgärden vara att genom för-



ändring av marknivån skapa en ytlig avrinningsväg eller att förflytta lågpunkten en bit bort från fasaden.

Lågpunkt Hus A

Enligt den utredning om lågpunkt som utförts för Welcome Hotel föreslås en rad åtgärder för att säkra befintliga byggnader inom det instängda området kring område A i syfte att förhindras att skadas vid större regn och för att dränera aktuell lågpunkt. Då inga direkta åtgärder föreslås som en del av planarbetet, i enlighet med de utredningar som utförts, anser nämnden att kommunen bör se över om möjlighet finns att göra sig skadeståndsfri genom avtal.

Avfall

I avfallsutredningen på s. 3, under rubrik ”Avfallsfraktioner” saknas avfallsfraktionen farligt avfall, något som nämnden anser bör läggas till.

Vidare står det på s. 3 att:

”(..) matavfall hanteras på två avfallsutrymmen utomhus i form av sopkassuner (..)”. Både matavfall och restavfall kan hanteras i sopkassuner, men nämnden anser att om man bara kan välja ett av alternativen så bör det vara restavfall som ska hanteras i sopkassuner. Vidare på s.3 i avfallsutredningen presenteras en lista på vad som kommer att sorteras i miljörummet i hus 5. Med tanke på att restavfallen bör hanteras i sopkassunerna, bör första punkten, restavfall, bytas ut till matavfall.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen väljer att kommentera även de synpunkter som inte ligger inom nämndens ansvar, för att eventuellt klargöra sakfrågor.

Kommunstyrelseförvaltningen anser att förslaget är anpassat efter platsens förutsättningar. Området ligger i övergången mellan Tingsbyn och den framväxande Barkarbystaden. Planområdet hamnar i en ny kontext när Barkarbystaden har byggts ut. Hushöjderna mellan 3 och 5 våningar bedöms möta skalorna i de båda områdena på ett respektfullt sätt. Bebyggelsen längs Enköpingsvägen är uppdelad i syfte att följa topografin

Sprängning kan inte regleras i planhandlingarna, utan hanteras i ett senare skede. Enköpingsvägen är redan planlagd som gata i en annan detaljplan. Exploatören står för kostnaderna av anläggandet av gångbana.

Gångbana och körbana är tydligt redovisade i illustrationen för den nya allmänna gatan. Illustrationen visar ett staket då det med stor sannolikhet kommer behövas ur säkerhetssynpunkt. Gatan kan i framtiden breddas ytterligare om behov finns då kommunen äger marken intill.

Avfallsutredningen har uppdaterats med bland annat information om angöring och informationen i planbeskrivningen om avfall har justerats efter den.

En illustration över kvartersgatan har tagits fram.

Under rubriken parkering beskrivs hur parkeringarna fördelas. Inga mobilitetsåtgärder behövs för att klara parkeringsnormen.

U-området i plankartan har ändrats.

Kostnader för ledningsflytt och anläggande av dagvattenmagasin regleras i exploateringsavtal.

Nivån för färdigt golv kommer att vara lägre än +10,9, därför finns en bestämmelse om att översvämmande vatten inte ska skada konstruktionen.

Planbestämmelse för att reglera skyfallshantering bakom hotellet har lagts till i plankartan.

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Liknande påpekanden som den förvaltningen framförde gällande bättre anpassning till kulturmiljön och omstudering av byggnadshöjder och volymer har även kommit från bland annat Länsstyrelsen.

I sitt svar i samrådsyttrande skriver kommunstyrelseförvaltningen att bebyggelsen är i granskningsförslaget är lägre mot Enköpingsvägen och Tingsbyn än i samrådsförslaget.

Enligt plankartan tillhörande granskningsförslaget är de båda byggnadernas högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan +28,0 (den norra, närmast korsningen Enköpingsvägen/ Skälbyvägen) och +31,0 (den södra, närmast torget). I plankartan tillhörande samrådsförslaget är höjderna +29,5 respektive +30,5. Den norra byggnaden har alltså sänkts lite, medan den södra fått en planbestämmelse som möjliggör en något högre höjd.

Det behövs en större sänkning av byggnadshöjderna, förslagsvis en våning för vardera byggnaden, för att en bättre anpassning till miljön i Tingsbyn ska uppnås. Nuvarande förslag är fortfarande för storskaligt.

Något som också bör övervägas, men som förvaltningen missade att påpeka i samrådsyttrandet, är att ett förbud mot att glasa in balkonger åt Enköpingsvägen bör införas.

Ur kulturmiljösynpunkt är det annars positivt att förgårdsmarken åt Enköpingsvägen utökas. Det är också bra att skillnaden i trappningen av byggnadshöjder mot Enköpingsvägen blir tydligare - men som helhet är byggnaderna för höga.

I övriga delar av planområdet blir bebyggelsen högre, men de delarna är inte lika känsliga ur kulturmiljösynpunkt som delen utmed Enköpingsvägen. De delar av hotellet som byggs på ligger närmare Skälbyvägen och parkeringen och gränsar inte direkt till Barkarby torg.

Överväganden

De båda byggnaderna åt Enköpingsvägen behöver sänkas ytterligare för att en anpassning till övriga Tingsbyn ska vara möjlig.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningens yttrande. Hushöjderna bedöms vara motiverade då planområdet ligger i övergången mellan Tingsbyn och den framväxande Barkarbystaden. Även intilliggande hotell och dess skala motiverar planförslagets hushöjder. Planområdet hamnar i en ny kontext när Barkarbystaden har byggts ut. Varför de nämnda höjderna är annorlunda i granskningsförslaget beror på att det tidigare inte fanns några marginaler inför



byggnation. Balkonger mot Enköpingsvägen får inte glasas in så länge det inte behövs för att skärma av buller.

Övriga berörda

Boende

Under samrådstiden har totalt fyra yttranden från medborgare inkommit. Yttrandena har och delats upp och har sammanfattats i kategorier. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

Planbeskrivning

En fastighetsägare påpekar att det inte går att uttyda vilka fastigheter som detaljplanen angränsar till.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Text om angränsande fastigheter har lagts till i planbeskrivningen.

Fastigheten Barkarby 1:54

En boende i närområdet anser att krav på utformningen av byggnaden vid Domarstigen bör ställas så att den smälter in i den kulturhistoriska miljön i Tingsbyn och framhåller hotellvillan på domarstigen som ett negativt exempel. Den boende hänvisar till detaljplanen från 1984 där det finns bestämmelser om att utformningen ska ske med hänsyn till områdets särart och den bestämmelsen borde också finnas med i den nya detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

En bestämmelse med en sådan formulering öppnar upp för tolkningar vilket gör den svår att använda för kommunen. Detaljplanen har inte för avsikt att ytterligare reglera utformningen att reglera byggrätten för ny enbostadshus på Barkarby 1:54.

Ökad insyn och minskad avskildhet

Boende anser att påbyggnaden av hotelldelen med en våning kommer att medföra olägenhet genom ökad insyn och minskad avskildhet vilket ger en direkt inskränkning av nyttjandet på tomten och bostad. Dessutom innebär förändringen mindre solljus och himmelsutsikt.

Den boende har förståelse för behovet av en ny skyddande hotellentré och ett skyddande tak över poolområdet. Vidare skriver de boende att de motvilligt kan acceptera påbyggnad av en våning på del 1 och del 2. Men inte godkänna del 3 (Påbyggnad del 3) det som i så fall blir än högre än vad hotellet är idag.

De boende skriver också att byggnationen av flerbostadshuset kommer det också att öka insynen mot bostaden och avskildheten negativt. Även nyttjandet av tomten och bostaden påverkas negativt och likaså kommer eftermiddagssol och kvällssol minska i stor omfattning anser de boende.

De boende har noterat att hus 3 får byggas ännu högre än i tidigare planförslag, då 2 våningar nu 4 våningar, vilket de inte kan acceptera.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Förslaget har omarbetats så att byggnadshöjderna är jämnare än tidigare förslag.

Avståndet mellan bebyggelsen och villan tillsammans med att den nya bebyggelsen ligger lägre i landskapet gör att kommunstyrelseförvaltningen bedömer att den minskade avskildheten är acceptabel givet antalet kollektivtrafikhärla bostäder som möjliggörs.

Bostadsbebyggelsen passar inte in i miljön

Några boenden anser att förtätningen som sker kommer att förändra den befintliga boendemiljön väsentligt genom överexploatering. De anser att den föreslagna exploateringsgraden är för hög och står i bjärt kontrast till det småskaligt byggda Fransborg och övriga Tingsbyns karaktär. Ett alternativ liknande Fransborg skulle i högre grad passa in som upptrappning av skalan mot Barkarbystaden än det nuvarande planförslaget ger.

De boende uttrycker en förståelse för att en exploatering kräver en viss bruttovolym för att bli ekonomiskt försvarbar, men inte den föreslagna tätheten och hushöjden då den är alltför brutalt skiljer sig från kvarterets nuvarande karaktär. De boende efterfrågar därför ett förslag med lägre hushöjd och utrymme för mer friyta/grönska mellan husen.

Den annan boende skriver att den tänkta utbyggnaden inte bör ha som huvudargument att anknyta till omgivande exploatering i närområdet (Barkarbystaden 2). En tillbyggnad skall tvärtom framhäva Tingshusområdets helt annorlunda karaktär som en motpol till Barkarbystadens stadskaraktär, anser en boende. Vidare anser denne att fronten mot Norrviksvägen bör utformas så att den annonserar och framhäver den småhuskaraktär och historiska berättelse som Tingshusbyn står för.

En boende anser att tätheten och hushöjden motverkar de lovvärda ansträngningar som planförslaget också uttrycker i form av bestämmelser och anvisningar som t.ex. träpanel och andra anpassningar till kvarterets mycket gamla bebyggelse och till Fransborg.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planområdet ligger i övergången mellan den framväxande Barkarbystaden och Tingsbyn. Enköpingsvägen har identifierats som särskilt viktig för Tingsbyn medan den övriga delen av bostadskvarteret möter upp staden. Därför är bebyggelsen lägre mot Enköpingsvägen och har grön förgårdsmark medan övrig bebyggelse är något högre.

Hotellbyggnaden

En boende anser att planförslaget inte bör äventyra den befintliga hotellbyggnadens estetiska förtjänster då den har en utformning som smälter in i omgivningen och som har blivit en välkänd siluett. Den boende anser att en ny påbyggnad artschild från nuvarande arkitektur, riskerar att förvanska byggnaden och göra den alltför dominant. En omfattande tillbyggnad på en av kommunens mer kända silhuetter är en arkitektonisk utmaning och får inte störa intrycken från de gamla Tingshus- och värdshusbyggnaderna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Hotellbyggnaden är inte utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Därmed kommer inte särskilda gestaltningskrav ställas på påbyggnaden. Att bygga på valda delar av hotellet anses inte förvanska byggnaden nämnvärt. I tidigare skede har en påbyggnad av byggnadskroppen närmast Tingshusbyggnaden avfärdats för att inte påverka kulturmiljön kring Barkarby torg negativt.

Störningar under byggtiden

Flera boende är oroliga för skador på byggnader och anser att besiktning av deras byggnader bör göras innan sprängning.

En annan boende anser att ett plank bör uppföras och bekostas av exploitören för att under byggtiden skydda mot damm, nedsmutsning och buller för att minimera dessa olägenheter. Vidare anser de boende att detta bör läggas in i detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Buller under byggnationstid ska följa riktvärdena som regleras i Miljöbalken och anges av Naturvårdsverket och regleras inte i Detaljplan. Huruvida plank ska uppföras bör ske i dialog mellan fastighetsägare och närboende i frågan, plank möjliggörs på prickmarken i plankartan.

Detaljplanen reglerar inte störningar under byggnation. Det är byggaktören som ansvarar för att gällande regler och riktlinjer kring sprängning uppfylls.

Parkering

En boende önskar bättre planläggning av parkeringsplatser, förutom de planerad under fastigheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunens ställer krav på att den beslutade parkeringsnormen ska efterföljas, vilket planförslaget gör. Vidare ligger bebyggelsen mycket nära Barkarby station vilket minskar behovet av parkeringsplatser.

Trafik

En boende önskar en trottoar längs Enköpingsvägens södra sida.

En annan boende är orolig för trafiken på Enköpingsvägen och befarar stora negativa konsekvenser vad gäller ökad olycksrisk av den ökande trafikintensiteten till och från kvarteret med det begränsade gatunätet. Vidare skriver den boende att Enköpingsvägen blir betydligt smalare än tidigare och det ökade antal bilar som skall angöra det nya kvarteret kommer att öka trafikintensiteten och därmed olycksriskerna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Parkeringen för den nya bostadsbebyggelsen angörs från den nya allmänna gatan och parkeringen för hotellet angörs från Domarstigen. Den tillkommande trafiken väntas enbart trafikera Enköpingsvägen på den korta biten mellan korsningen Skälbyvägen/Norrviksvägen och den nya allmänna gatan, således väntas ingen markant ökning av trafik upp till Tingsbyn.

En trottoar planeras på Enköpingsvägens södra sida vilket ökar säkerheten för gående. Antalet bilar på Enköpingsvägen från den nya allmänna vägen och upp till Tingsbyn väntas inte öka nämnvärt.

Övrigt

En boende önskar borttagning av ledningar på sin privata fastighet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:



Borttagningar av ledningar på en privat fastighet utanför planområdet är inte en fråga för denna detaljplan.

E.ON Energidistribution AB

E.ON noterar E-området som är utlagda för vår befintliga transformatorstation. Dock yrkar E.ON på att området preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E1- Transformatorstation".

Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls.

E.ON noterar även att vår transformatorstation hamnat inom gatumark, vilket vi inte kan acceptera. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 föreskriver att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Om parkeringsplatser ska anläggas där transformatorstationen är placerade så får inte parkeringens utformning utformas så att drift och underhåll av transformatorstationerna försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstationerna samt att det måste finnas en utrymningsväg. Därav ser E.ON att man inte anlägger p-platser precis bredvid stationen, vilket bör framgå i planbeskrivningen. Inte heller får man planera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då vi underhållsrörjer marken kring stationer.

E.ON noterar att det i plankartan är utlagt för dagvattenhantering intill vår transformatorstationen. För att kunna godkänna dagvatten intill vår nätstation måste överenskommelse träffas innan planen antas. Detta för att utreda vilket åtgärden som måste göras för att förhindra så att vatten inte riskera rinna in i vår station vid översvämning.

Försiktighet krävs även vid grävarbete vid transformatorstationer. Ingen grävning får ske närmre än 5 meter från våra transformatorstationer. Grävningsarbete får inte utföras på så sätt att marken riskera att undermineras.

För att E.ON ska kunna lämna planen utan erinra så måste hänsyn tas till ovan samt att nämnda restriktioner efterlevs, att överenskommelse träffas. Den kommande byggnationen får inte orsaka att våra anläggningar inte längre uppfyller starkströmsföreskrifterna. Alla eventuella kostnader för ombyggnation eller skada av E.ON:s anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Användningsbestämmelsen E har ändrats till E1.

Ytan för transformatorstationen har stämts av med E.ON.

Det har säkerställts i samtal med dagvattenkonsulten att dagvattenlösningen i när-

heten inte påverkar transformatorstationen. Detta har även stämts av med E.ON under planarbetet.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Skanovas yttrande.

Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Planbestämmelse om tekniska lösningar för buller har lagts till och planbeskrivningen har kompletterats med underlag som visar hur man har bearbetat förslaget med placering och utformning för att få till en acceptabel ljudmiljö.

Bestämmelser som reglerar att skyfallsvatten inte blir stående mot hotellet har lagts till. Avfallsutredningen har kompletterats.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt