

Förslag till detaljplan för **BARKARBY 1:156 M.FL.**



Planbeskrivning

Samrådshandling

Dnr Kst 2019/69

2021-02-23

Utökat förfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

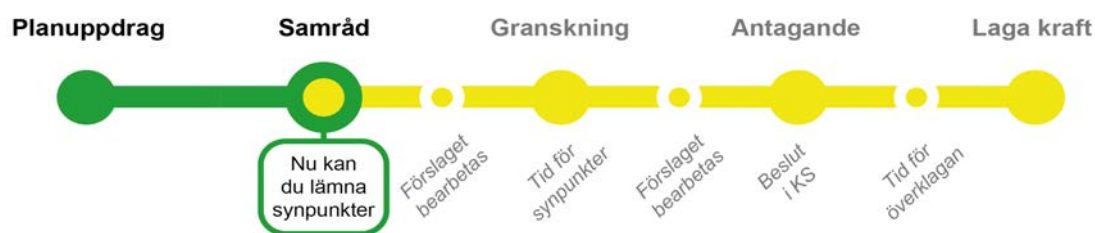
1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation	9
Bebyggelse	12
Stadsbild- och landskapsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
3. Planförslag	
Barnperspektiv	21
Sol- och skuggstudier	21
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Störningar och risker.....	31
4. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	32
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor.....	37
Tekniska frågor och utförande	38
6. Medverkande	

1. INLEDNING

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

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

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2019. Den handläggs med utökat förfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.



Detaljplaneprocessen som visar läge i processen.

Handlingar

Planhandlingar

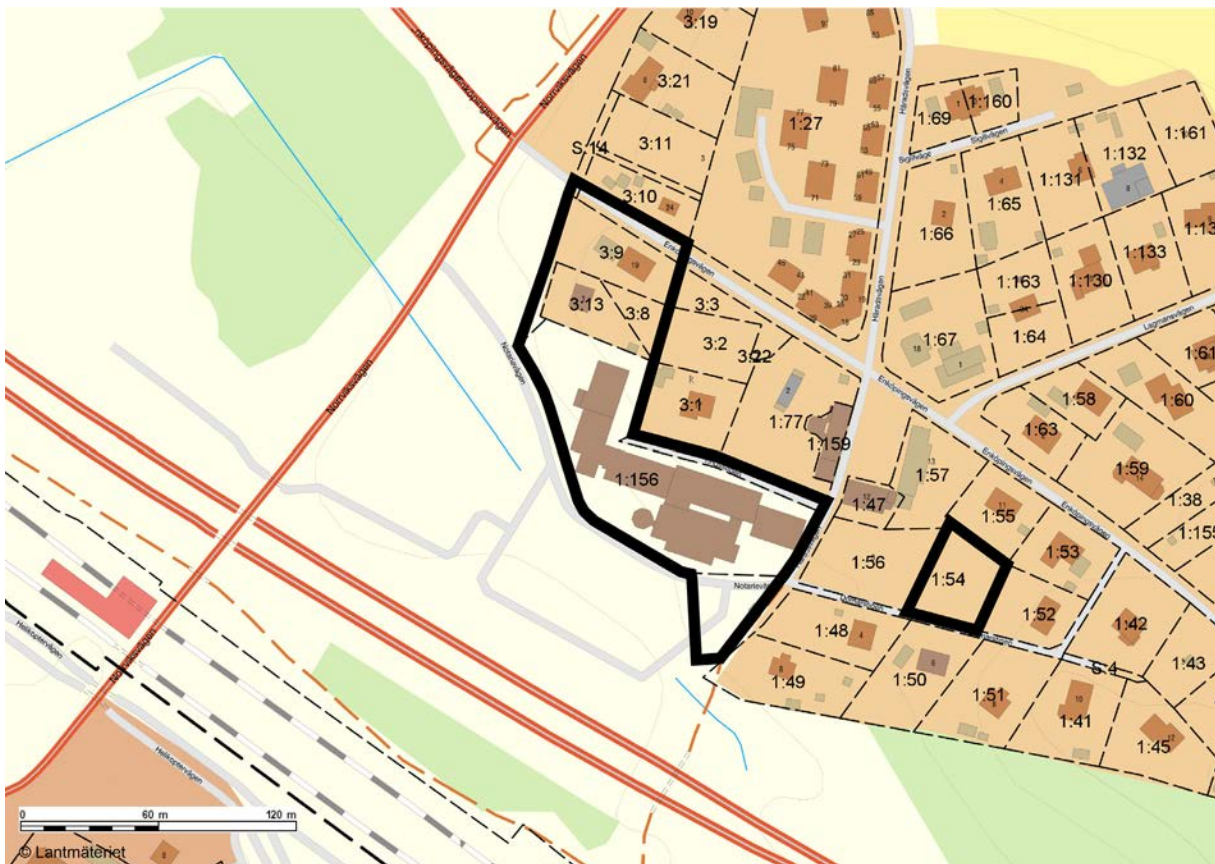
Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, ACAD, 2020
- PM Dagvatten, Bjerking, 2020
- Risk PM, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020
- PM Grundvattenundersökning, Bjerking, 2019
- Skyfallsutredning, DHI, 2020
- PM Markradonundersökning, Bjerking, 2019
- Solstudier, Lundberg arkitektur, 2021
- Miljökonsekvensbeskrivning, Järfälla kommun, 2021



Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera och stärka Tingsbyn med nya byggrätter för hotell och bostäder. Detta sker bland annat genom att nya bostäder tillkommer med möjlighet till verksamheter i bottenplanet samt genom en mer sammanhållen och tydlig gatustruktur. Byggrätten är idag fullt utnyttjad 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 obebyggd fastighet, Barkarby 1:54, i öst. Den föreslagna byggrätten på Barkarby 1:54 medger likt befintlig situation byggrätt för en villa samt parkering mot Domarstigen. Planområdet för fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att parkeringarna ska kunna räknas in till hotellets verksamhet. I denna planbeskrivning syftar benämningen *planområdet* på det delområde där hotell och bostadskvarter planeras.

Planförslaget i korthet

- 1 bostadskvarter med 5 byggnadskroppar i 2 - 5 våningar med inredda vindar.
- Cirka 60 bostäder
- Möjlighet till butiker och/eller service i bottenplan mot Enköpingsvägen
- Delar av hotellet byggs på med en våning.
- Bevarandet av Tingsstigen säkerställs genom reglering med parkmark och markreservat för allmännyttig trafik.
- Fastigheten Barkarby 1:54 planläggs för att säkerställa parkering för verksamheten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i kommundelen Barkarby mellan Tingsbyn i Barkarby villastad och Barkarby station. Det består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och det planerade bostadskvarteret i nordväst. Detta område avgränsas i väster av Norrviksvägen, i norr av Enköpingsvägen, i öster av Häradsvägen och i söder av infartsparkeringen och E18. Planområdets areal uppgår till cirka 1 hektar. Därtill ingår ett mindre planområde öster om det huvudsakliga, fastigheten Barkarby 1:54, som uppgår till cirka 1100 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:13, 3:8, 3:9 samt del av Barkarby 2:2, 3:10 och S:14. Fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:13, 3:8 och 3:9 ägs av Welcome Fastighets AB. Fastigheten Barkarby 2:2 ägs av kommunen. Fastigheterna Barkarby 3:10 och Barkarby S:14 är i privat ägo.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
S 1985-03-12	Stadsplan för Barkarby Torg	1985-03-12
D 2002-06-10	Detaljplan för Barkarby Torg	2002-07-10
D 2012-07-12	Detaljplan för Mälarbanan, delen Barkarby - Kallhäll. Delsträckan Barkarby station	2012-07-12
D 1996-10-14	Detaljplan för Bostadsbebyggelse vid Häradsvägen	1996-11-12
Ä 1993-06-14	Ändring av detaljplan. Fastigheten Barkarby 1:47 Fd. Tingshuset	1993-06-14
D 2017-12-18	Detaljplan för Barkystaden II	2018-01-12

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom MSA2-ytan för Arlanda och Uppsala, samt inflygningen till Bromma flygplats, som är av riksintresse för kommunikationer. Drygt 75 meter söder om planområdet ligger E18 som är av riksintresse för kommunikationer.

Regional utvecklingsplan RUF5

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan och bör ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan för Barkarby-Jakobsberg. Visionen för detta område är en tät, sammanhängande och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvaliteter, fler boendemöjligheter, fler arbetsplatser och en bättre kollektivtrafik.

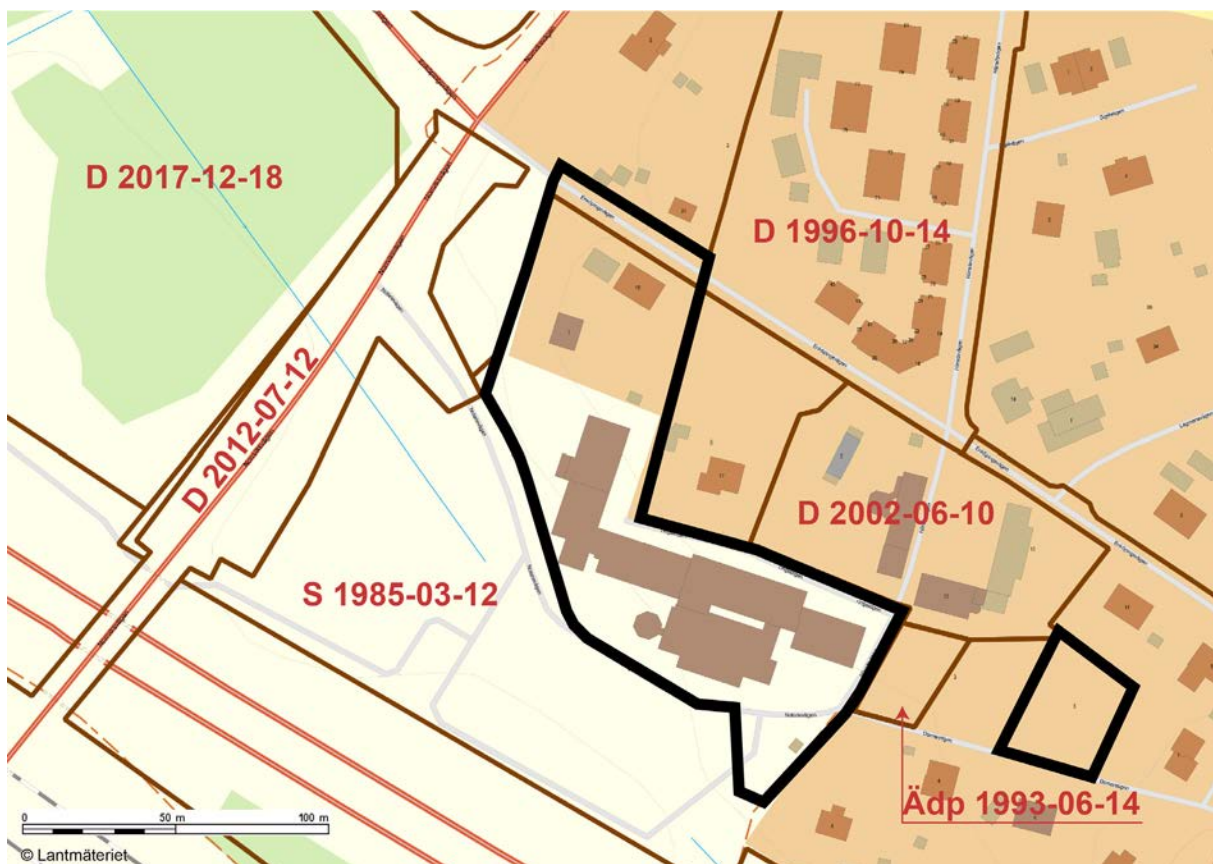
Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17:e september 2018 att översiktsplanen är aktuell.

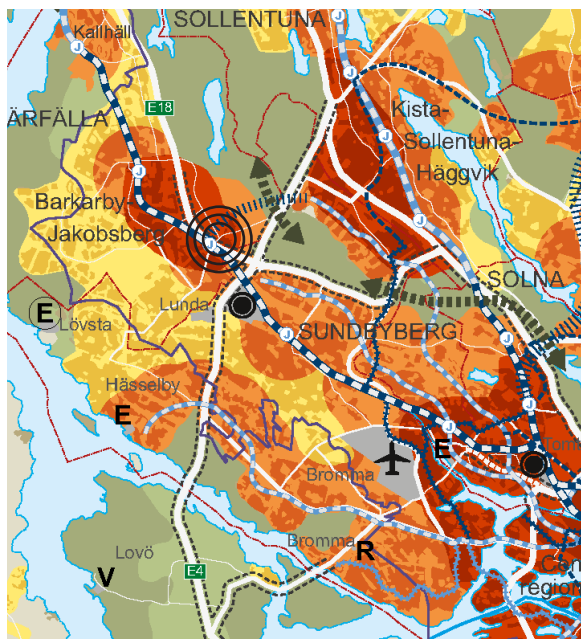
I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område med ”*En urban/stadsmässig struktur*”. En mindre del av planområdet är utpekad som ”*Prioriterat ekologiskt landskapssamband*”.

En urban/stadsmässig struktur innebär att området ska utvecklas med en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner samt ett integrerat gatunät. Närheten till Barkarby station medför att området ska utvecklas med en särskilt hög täthet, för att tillsammans med Jakobsberg och delar av Veddesta bilda en sammanhållen regional stadskärna.

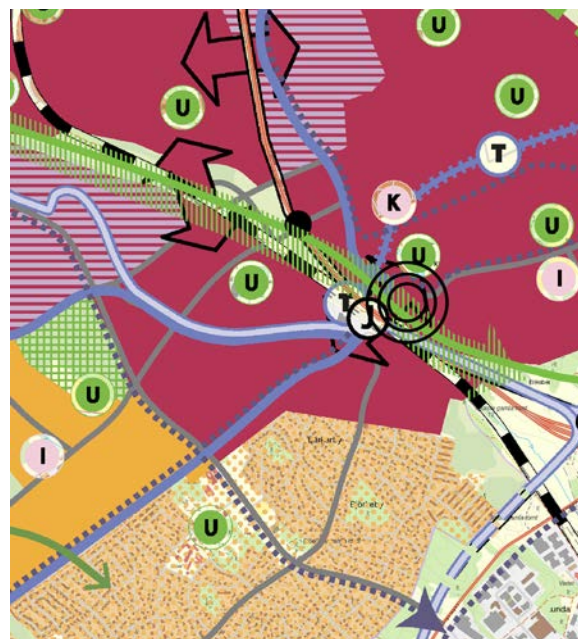
Enligt översiktsplanen ska Barkarby torg med värdshuset, Tingshuset samt kopplingen till Enköpingsvägen och Häradsvägen bevaras och lyftas fram som en målpunkt i Barkarbystadens södra del. Barkarby torg och Tingshusområdet är bebyggelsemiljöer som ska skyddas i den framtida planeringen, och utbyggnad i anslutning till Tingshusområdet ska ske i samspel med områdets kulturhistoriska värden. Mot Barkarbystaden trappas bebyggelsen upp och övergår i en stadsmässig struktur.



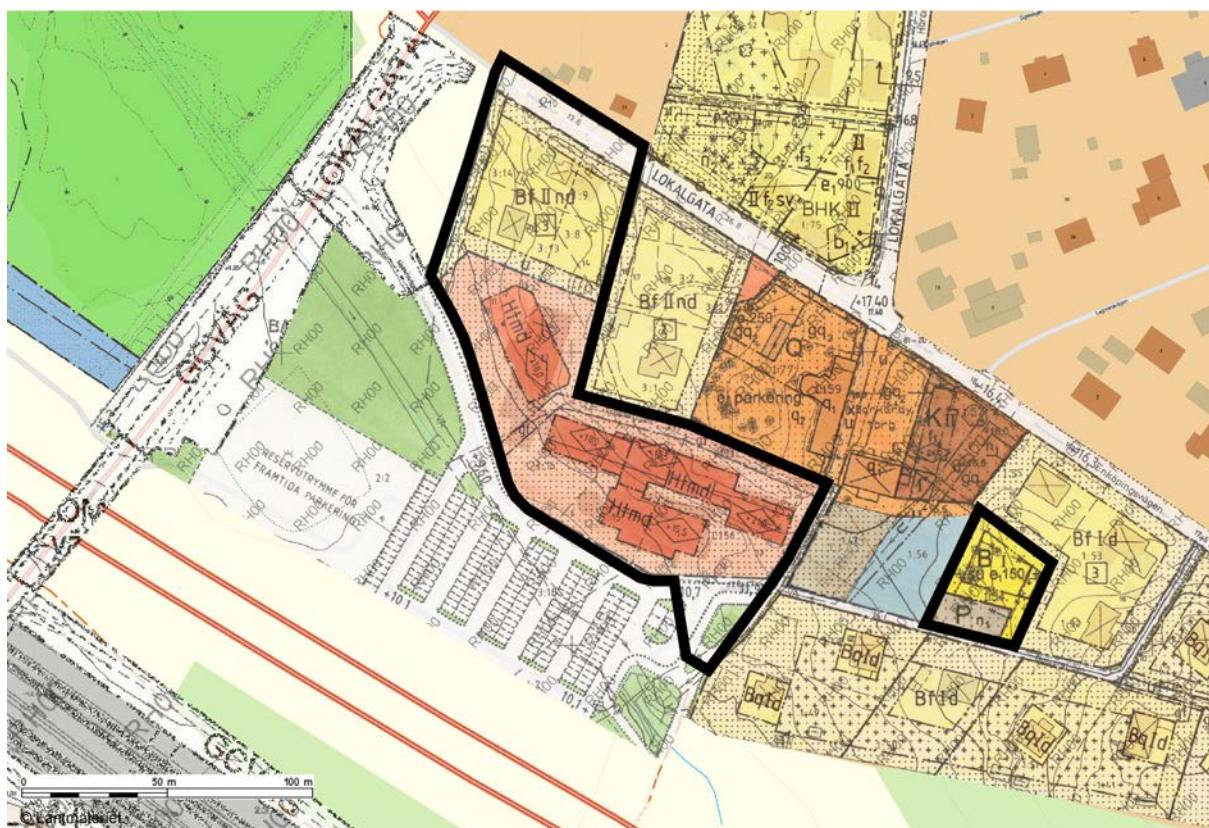
Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.



Utsnitt ur RUFSS 2010 med ungefärligt läge för planområde markerat med cirklar.



Utsnitt ur översiktsplanens framtidsbild med ungefärligt läge för planområde markerat med cirklar.



Planmosaik för gällande planer. Markering visar ungefärlig plangräns för denna plan.

”*Prioriterat ekologiskt landskapssamband*” innebär att funktionella strukturer i området för spridning av djur och växter mellan större grönområden ska bevaras. Planområdet bedöms rymma få strukturer som har betydelse för landskapssambandet.

Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, dåvarande Stockholms läns landsting, Stockholm stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3:e mars 2014. Detaljplanen för Barkarby 1:156 m.fl. ligger inom influensområdet som detta avtal hänvisar till.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-01-28 § 5 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse på fastigheten Barkarby 1:156 m.fl. Kommunen vill med detaljplanen pröva möjligheten till komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder.

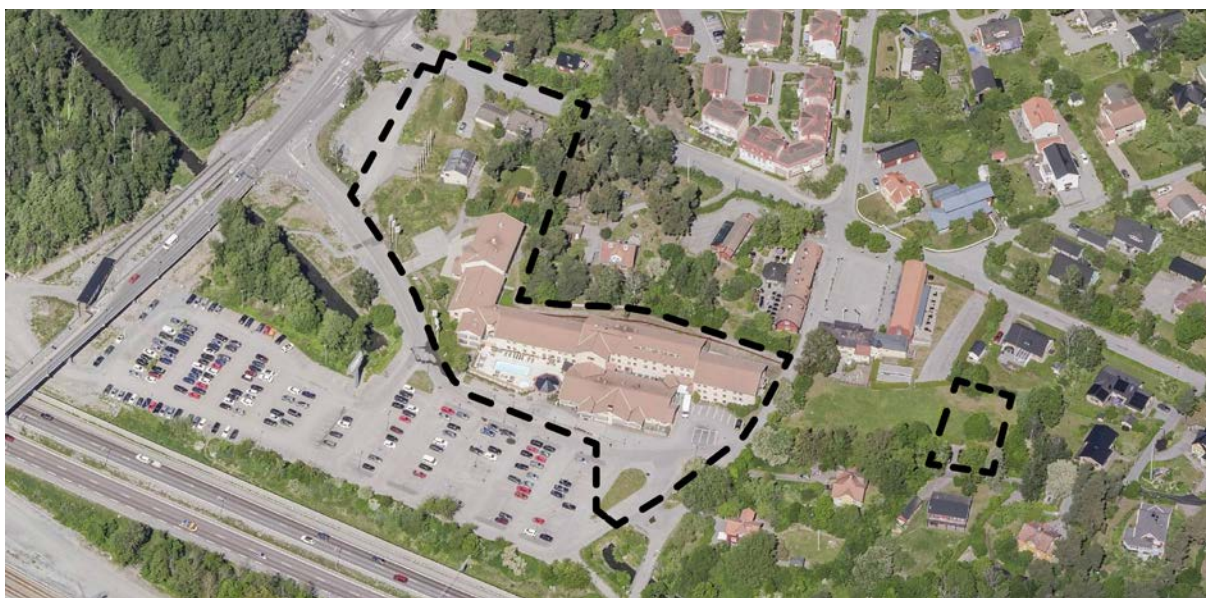
2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

En större del av planområdet är bebyggt med ett hotell, förutom i den norra delen av planområdet där tre småhus är placerade. Planområdet består huvudsakligen av låg bebyggelse, från två till tre våningar. Planområdet är till stor del kuperat och sluttar i sydvästlig riktning. Höjderna inom planområdet varierar från + 18,0 meter till + 10,0 meter i väst.

Det finns mindre sammanhängande grönytor i planområdets nordöstliga del. Vegetationen inom planområdet utgörs framförallt av buskar och träd.



Streckad linje visar ungefärlig plangräns för denna plan.

Naturvärden

Planområdet är till stora delar bebyggt varför naturvärdena enbart utgörs av en tall. Tallen bedöms vara skyddsvärd på grund av sin höga ålder och bör bevaras under förutsättning att den inte skapar olägenheter eller hinder för utbyggnad av byggnationen, teknisk försörjning eller tillgänglighet.

Rekreation och friluftsliv

Rekreativvärden inom planområdet kopplas till den pågående hotellverksamheten. Influensområdet hyser rekreativvärden kopplade framförallt till hotellverksamheten och den närliggande kulturmiljön vid Barkarby torg. I nära anslutning till planområdet finns ett flertal andra viktiga rekreativvärden såsom bland annat



Tall i planområdets västra del.

Kyrkparken, belägen cirka 200 meter nordväst om planområdet som erbjuder öppna gräsytor och en hundrastgård. På andra sidan E18 ligger Vålbergaparken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Större delen av planområdet är beläget på en sida av en höjdrygg och sluttar mot sydost. Marken inom planområdet består huvudsakligen av berg och sandig morän. Jordlagren är tunna och det är ytliga berghällar på flera platser inom planområdet. I söder avgränsar planområdet ett område med fyllning och i väster ett område med kärrtorv.

Djupet till berg varierar men sträcker sig i vissa fall ner till 2- 3 meter och lägre i de nordvästligaste delarna. Det innebär att pålning kan komma att behövas på vissa platser för de planerade bostadsbyggnaderna. En stor del av bostadsbyggnaderna ligger dock på berggrund där sprängning kan bli aktuellt.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras, skred eller erosion inom området.

Grundvattennivå

Till följd av topografin är avrinningsområdet mycket litet och den mängd grundvatten som bildas och transporteras genom planområdet är därmed mycket begränsad. Enligt framtagen grundvattenundersökning (Bjerking, 2019) ligger grundvattenytan nära bedömd grundläggningsnivå i den västra delen av området. Beräkning av grundvattennivån utgår från fyra undersökningspunkter i planområdets västra del där grundvattennivån uppmättes till cirka 1.0 meter under markens nivå.

Radon

Bjerking AB (2019) har tagit fram en markradonundersökning där resultatet visar på att marken klassas som normalradonmark. Bjerking's rekommendation efter utvärdering av mätvärden och andra styrande faktorer är att den planerade byggnationen ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj innan byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Det finns inga vattendrag inom planområdet. Sydväst om planområdet rinner Bällstaån i öppet dike men övergår i söder till kulverterad när den går under parkeringsytan mellan hotellet och E18.

I vattenområdet fanns tidigare två äldre markavvattningsföretag som kommunen numera betraktar som övergivna

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

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån är förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har dålig ekologisk status.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer. Åns ekologiska status är idag dålig på grund av morfologiskt tillstånd och kontinuitet. 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 överskrids även halterna för PFOS, 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.

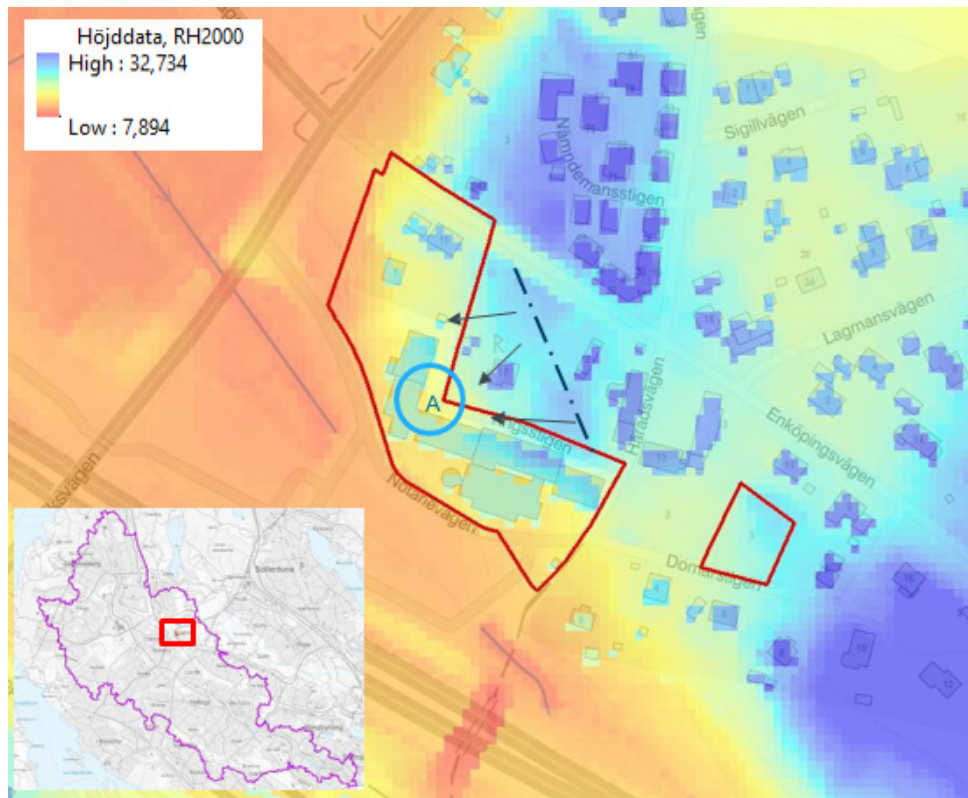
Miljö kvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske.

Översvämning

Framtagen skyfallsutredning visar att det i dagsläget finns en lågpunkt (område A i bild nedan) där det vid tillfälle av större nederbörd ansamlas vatten från högre belägna områden.

Vid ett så kallat 100-årsregn, vilket innebär ett regn som statistiskt inträffar i genomsnitt en gång under 100 år, ansamlas vatten vid befintlig hotellbyggnad (område A) med ett djup om drygt 1,5 meter. Skyfallsutredningens detaljeringsnivå innefattar däremot inte små ledningar på enskilda fastigheter vilket kan påverka översvämningsdjupet i enskilda lågpunkter, såsom denna i realiteten. I den västra delen av planområdet i anslutning till Notarievägen kan vattendjupet komma att uppgå till omkring 0,5 meter.

Vid beräknat högsta flöde vid Bällstaån, vilket motsvarar ett teoretiskt värsta scenario då alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, kan vattendjupet komma att uppgå till omkring 1,5 meter. Vattennivåerna försvårar då framkomligheten till planområdet västerifrån eftersom det överstiger rekommenderad nivå om maximalt 0,2 meter. Byggnaderna inom planområdet kan däremot istället nås från Enköpingsvägen och Häradsvägen i norr och öster.



Den mindre kartan visar planområdets läge i förhållande till recipienten, Bällstaån, och dess avrinningsområde. Den större kartan visar planområdet och områdets topografi. Mörkblått illustrerar högre markpartier, gult och rött illustrerar lägre markpartier (DHI, 2020).

Bebyggelse

Stora delar av planområdet upptas av hotellbyggnaden som består av flera sammanbyggda byggnadskroppar. Utöver hotellbyggnaden finns två bostadshus samt garage i planområdets norra del.

I norr angränsar planområdet till en befintlig villa med tillhörande trädgård. I öst ligger en särskilt värdefull kulturhistorisk bebyggelsemiljö bestående av gästgiveriet, Tingshuset och Barkarby torg, vilka samtliga beskrivs i Järfälla kommuns Kulturmiljöplan.

Stadsbild- och landskapsbild

Planområdet ligger mellan Tingsbyn i Barkarby villastad och Barkarby station. Det är ett område som i nordöst utgörs av småskalig villabebyggelse och gatuhus i en till två våningar med varierade taksiluetter. Barkarby torg kringgärdas av det gamla gästgiveriet (Lasse Maja), tingshuset och det nyuppförda stallet (en byggnad som inrymmer konferenslokaler). Bland villabebyggelsen kring Barkarby torg återfinns flera välbevarade villor från tidigt 1900-tal med individuellt utformad panelarkitektur och höga branta pyramidtak. Trots om- och tillbyggnader ger dessa villor området en särskild sekelskifteskarakter.

I söder öppnar sig ett brett trafikdominerat landskap med stora parkeringsytor, E18 och Mäljarbanan. I väster finns ett större naturområde bestående av halvöppen gräsmark med inslag av buskar och lövskog. Längs Bällstaån väster om Norrviksvägen och björkskogen pågår en utbyggnad av Barkarbystaden II som kommer att ge området en ny siluett.



Barkarby gästgivargård. Historiskt fotografi från Enköpingsvägen mot Barkarby torg med gästgivargården.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Strax utanför plangränsen, norr om Tingsstigen, ligger en fornlämning bestående av en stensättning med RAÄ-nummer Järfälla 258:1. Utbredningen av de befintliga fornlämningar norr om planområdet har ej avgränsats. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturlandskap

Strax utanför planområdets nordöstra gräns återfinns en kulturhistorisk miljö av högt värde från 1600-talet. Området är en av fyra särskilt viktiga kulturhistoriska bebyggelsemiljöer för Järfälla kommun. Den kulturhistoriska miljön består av torget, som används som markparkering, gästgiveriet (Järfälla 375:2) samt Tingshuset (Järfälla 375:3). Barkarby torg (RAÄ 375:1) med sina välbevarade byggnader är en för Stockholms län mycket värdefull miljö. Platsen bedöms vara unik i sitt slag eftersom Barkarby torg med gästgiveriet och Tingshuset under flera sekel har varit en av Järfällas mest betydelsefulla knutpunkter.

Omkringliggande villaområde Barkarby villastad (innefattande Tingsbyn och Kyrkbyn) är ett karaktäristiskt exempel på ett tidigt villasamhälle som växte fram i Stockholms utkanter kring förra sekelskiftet. Villaområdena speglar i hög grad trädgårdsstadsidealens naturnära planering med småskaliga gaturum, lummiga tomter och blandade trävillor. Tingsbyns gradvisa utbyggnad från tidigt 1900-tal med senare tiders årsringar inpassad i den äldre grundstrukturen uppvisar en provkarta på villabyggnadens stilideal under 1900-talet.

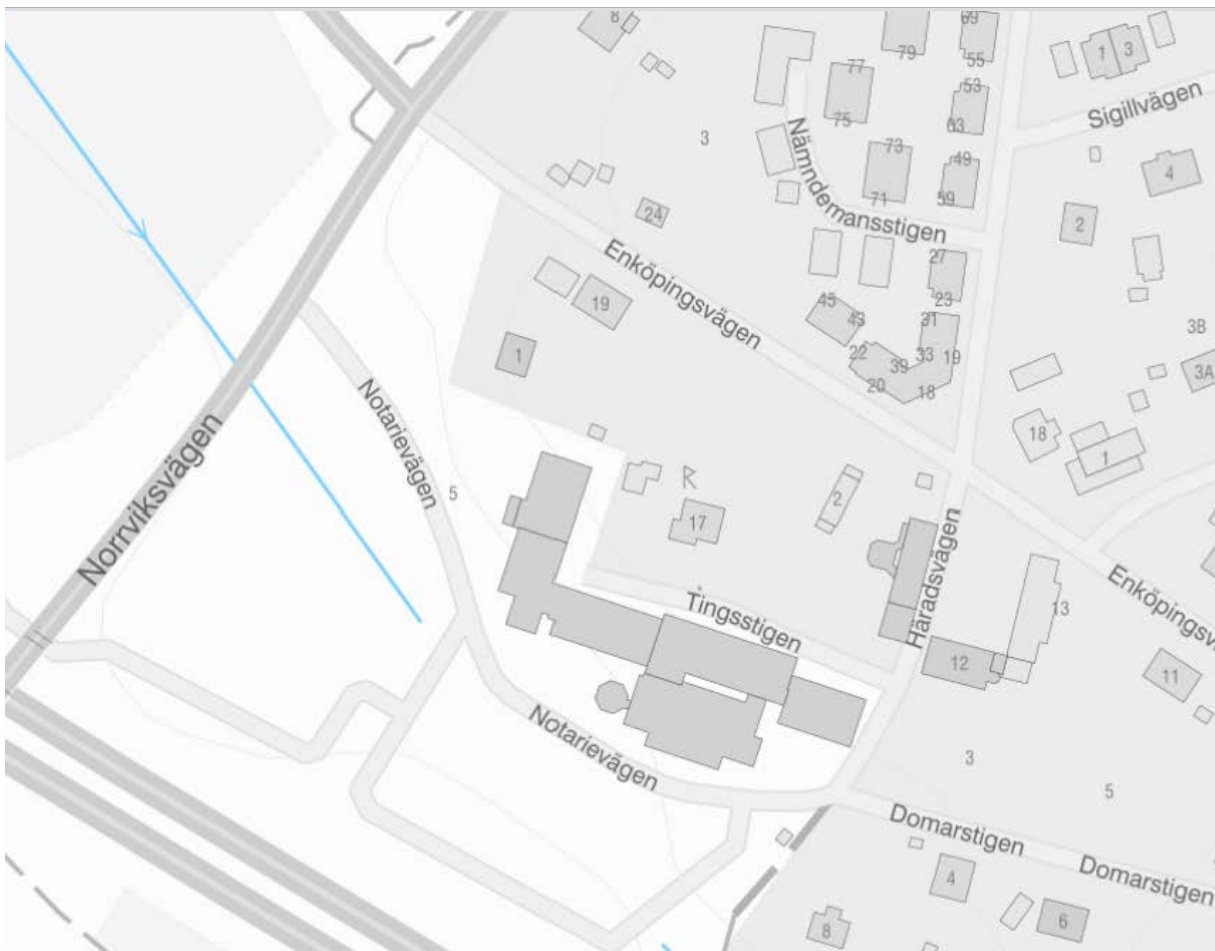
Gator och trafik

Väster om planområdet ligger Norrviksvägen som efter Barkarbybron ansluter till Skälbyvägen. Längs med Norrviksvägen över Barkarbybron finns en gång- och cykelbana.

Norr om planområdet ligger Enköpingsvägen. Det finns ingen gång- eller cykelbana mellan korsningen Enköpingsvägen/Norrviksvägen och korsningen Enköpingsvägen/Häradsvägen. Cykel- och gångtrafik sker på körbana i blandtrafik.

Öster om planområdet ligger Häradsvägen, en smal gata med blandtrafik som sträcker sig från korsningen Notarievägen/Domarstigen förbi Lasse Maja och Barkarby torg och vidare norr över genom Tingsbyn. Tingsstigen är en smal grusväg precis norr om Welcome Hotel som tidigare kopplat samman Barkarby torg med Notarievägen.

Söder om planområdet ligger Notarievägen och infartsparkeringen för Barkarby station.



Orienteringskarta med förtydligande av gator i anslutning till planområdet

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Energiförsörjning

Allmänna elledningar finns i anslutning till i området.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer om ca 60-65 dBA, särskilt i dess sydvästra del. Bullret orsakas huvudsakligen av biltrafiken på E18 och Norrviksvägen.

Farligt gods

På E18 och Mäljarbanan transporteras farligt gods. E18 ligger cirka 75 meter från planområdet. Avståndet mellan planområdet och närmaste spårmittpå Mäljarbanan är cirka 150 meter vilket innebär att transporter av farligt gods på järnvägen inte medför någon betydande risk för befintlig bebyggelse inom planområdet.

Förorenad mark

Bjerking har 2020 utfört en grundvattenundersökning på fastigheterna Barkarby 1:156, Barkarby 3:8, Barkarby 3:9 och Barkarby 3:13 där föroreningar påträffats. Resultatet visar på något förhöjda halter av zink och nickel. Provpunkterna placerades nedströms intill plangräns i den nordvästra delen av planområdet. Merparten av den föreslagna byggnationen ligger dock i huvudsak högre upp på kullen på berggrund där mängden grundvatten som bildas och transporteras är mycket begränsad.

De halter av alifater och aromater vilka uppmättes över laboratoriets rapporteringsgräns i ett grundvattenrör visar på viss påverkan av grundvattnet inom området men fortfarande i halter under använda bedömningsgrunder.

Uppmätta halter PAH i de undersökta grundvattenrören visar på viss påverkan inom området men inte på någon föroreningskälla i grundvattenrörens närhet. Samma slutsats dras från den uppmätta halten av PFOS över rapporteringsgränsen i grundvattenrör. Denna halt visar på en diffus belastning men Bjerking's bedömning är att detta inte behöver bero på någon lokal förorening inom undersökningsområdet.

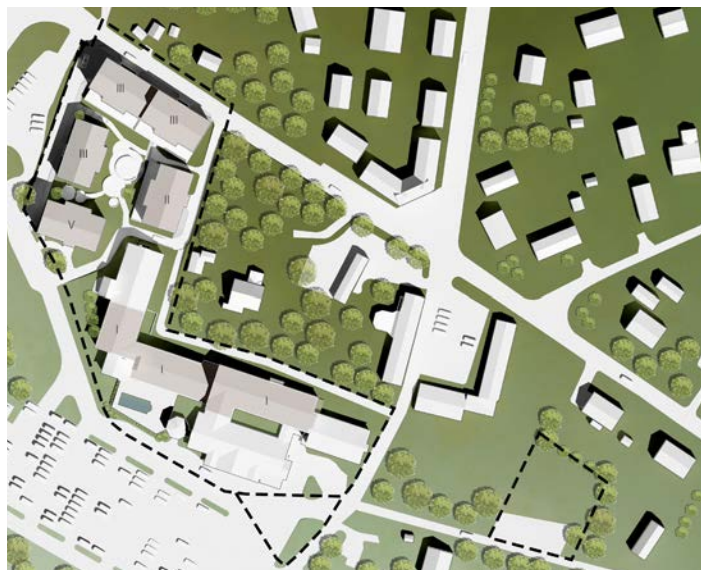
Syftet med grundvattenundersökningen var bland annat att undersöka behovet av en översiktlig miljöteknisk undersökning. Sammantaget anser Bjerking att det erhållna analysresultatet inte motiverar en miljöteknisk markundersökning inom planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

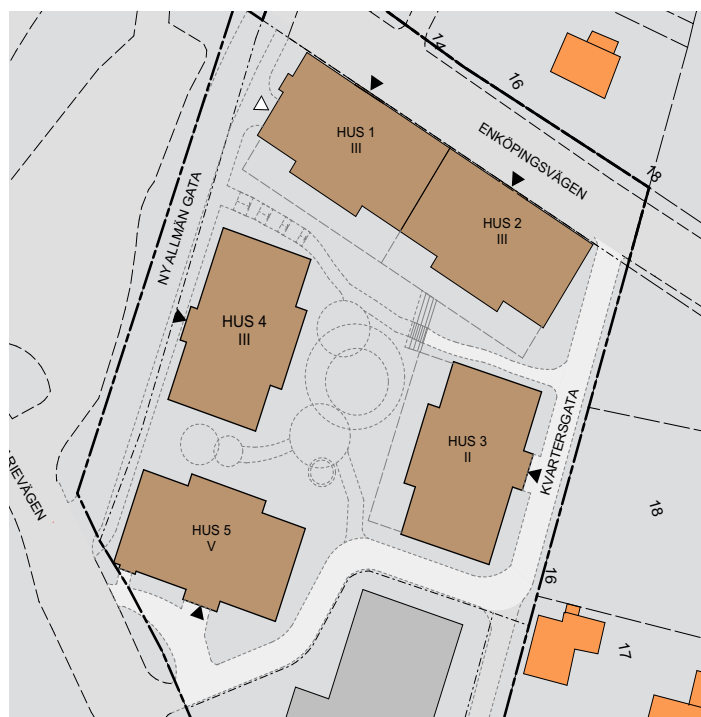
Syftet med planförslaget är att komplettera och stärka Tingsbyn med nya byggrätter för hotell och bostäder. I planområdets norra del föreslås nya flerbostadshus tillkomma med möjlighet till verksamheter i bottenplan mot Enköpingsvägen. En mindre och obebyggd fastighet i öst, Barkarby 1:54, ingår även i planområdet. Föreslagen reglering av fastigheten medger likt idag byggrätt för en villa samt parkering mot Domarstigen. Fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att parkeringarna ska kunna räknas in till hotellets verksamhet och kunna redovisas inom planområdet.

Förslaget innebär att hus 1 och 2 mot Enköpingsvägen samt hus 4 mot Norrviksvägen får uppföras i tre våningar. Hus 3, med långsidan mot Vårdshuset Lassemaja, får uppföras i två våningar. Anpassningen av hus 3 har gjorts för att anpassa skalan till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen. Hus 5 får uppföras i fem våningar eftersom det ligger något lägre belägen i terrängen och skärmas av från kulturmiljön av hotellets nordvästra flygel. Byggnaden möter på så sätt upp bebyggelsen i Barkarby centrum och i Barkarbystaden.

De planerade husen placeras parallellt med de befintliga och planerade gatorna för att skapa tydliga gaturum. Placeringen innebär också en mer avskild innergård. En smal förgårdsmark om 0,5 meter mot Enköpingsvägen och cirka 2 meter mot den nya gatan planeras för att bland annat kunna ta hand om dagvatten på egen fastighet och möjliggöra grönska mot gata.



Illustrationsplan (Lundberg arkitektur, 2021).



Situationsplan över bostadshusen (Lundberg arkitektur, 2021).

Gestaltningen av de nya flerbostadshusen tar avstamp i områdets träarkitektur och småskalighet och utformas i form av flera fristående hus i en öppen kvartersstruktur. Fasadmaterialet för flerbostadshusen är övervägande i trä men har ett avvikande lite tyngre stenliknande material i bottenvåningarna. Takutformningen med sadeltak ska bidra till att husen smälter in i omgivande bebyggelse och taklandskap. Husen planeras få takkupor likt befintliga flerbostadshus i Tingsbyn. Mot gatorna föreslås franska balkonger med smidesräcken.

Verksamheter

Hotellverksamheten planeras att utökas med cirka 1 200 m² genom att delar av huvudbyggnad byggs på i en våning. Eftersom det byggnadstekniskt är svårt att invändigt bygga om hotellet samt svårt att justera fönstrens storlek och placering i fasad planeras de påbyggda delarna ges en annan karaktär än befintligt hus. På så sätt kan ursprungsarkitekturen skönjas samtidigt som byggnaden får ett modernt tillägg. Takutformningen ska följa de befintliga lutningarna för att smälta in i taklandskapet.

I detaljplanen ingår marken framför hotellet där det idag finns en utomhuspool. Avsikten är att bereda möjlighet för till exempel en sammanlänkning och inglasning av delar av rekreationsytan. Hotellet saknar idag skärmtak framför entrén. Den yta i detaljplanen som ingår kommer att tillåta bygget av ett skärmtak för att regnskydda entrén.

I husen mot Enköpingsvägen tillåts verksamheter uppföras så som kontor, mindre butiker eller café.

Planbestämmelser

Detaljplanen möjliggör för bostäder, tillfällig vistelse, centrumverksamhet och tekniska anläggningar. Bestämmelsen B - Bostäder medger att alla typer av bostäder får uppföras. Bestämmelsen gäller för bostadskvarteret i nordväst samt för villafastigheten i öster.

Villafastigheten i öster regleras bland annat med bestämmelsen e₁ vilken begränsar största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad till 120 m² respektive 30 m². Vidare regleras även nockhöjd, taklutning, antal lägenheter, andel hårdgjord yta samt minsta fastighetsstorlek. Syftet är att möjliggöra en byggrätt för ett friliggande enbostadshus i två våningar i suterräng.

Bestämmelsen O – Tillfällig vistelse medger en kombination av olika verksamheter med tillfällig övernattnings- samt konferenslokaler. Bestämmelsen syftar till att medge hotell, konferens eller lägenhetshotell. Även kompletterade verksamheter ingår så som kontor, butiker, restaurang, kontor, spa och gym.

Bestämmelsen C – Centrumverksamhet medger en kombination av olika centrumverksamheter exempelvis handel, service och samlingslokaler. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en mindre butik- eller caféverksamheter i bottenvåning.

Bestämmelsen E – Tekniska anläggningar medger olika tekniska anläggningar och syftar i det här fallet till att möjliggöra en elnätstation.



Perspektiv, vy från korsningen Enköpingsvägen/Norrviksvägen (Lundberg arkitektur, 2021).



Perspektiv, vy från Barkarbybron (Lundberg arkitektur, 2021).



Fasadelevation längs Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2021).



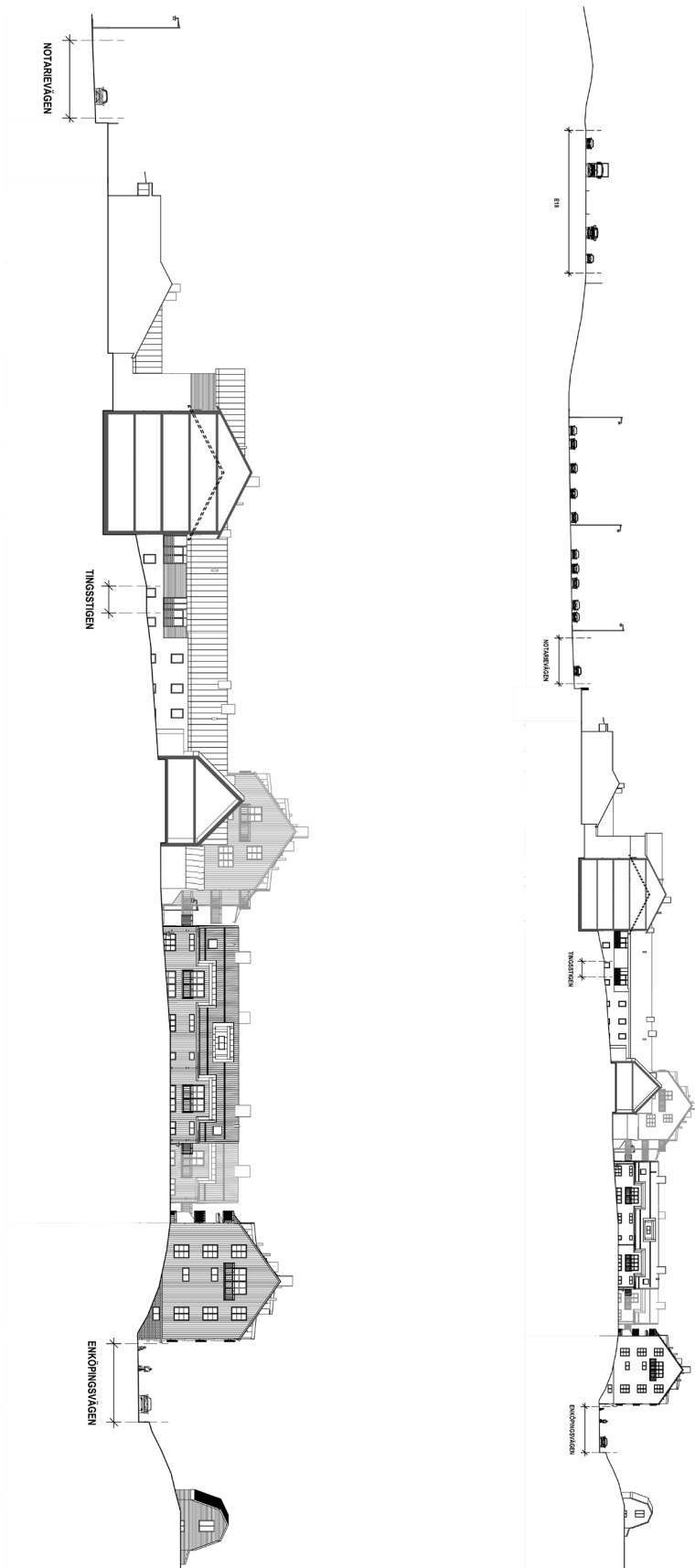
Fasad längs Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2021).



Fasadelevation längs nya gatan, i planområdet nordvästra del (Lundberg arkitektur, 2021).



Fasadelevation längs nya gatan, i planområdet nordvästra del (Lundberg arkitektur, 2021).



Sektion i olika skalor, norr till söder (Lundberg arkitektur, 2021).

Genom bestämmelser på plankartan regleras att fasader ska utföras i trä. Med bestämmelser om nockhöjd och takvinkel regleras byggnadernas volymer och anpassning. Föreskriven taklutning innebär att byggnaderna ska förses med sadeltak.

Bestämmelserna f_3 och f_4 reglerar möjligheten till balkong på gaveln mot den nya gatan i väster för två av husen. Balkongerna får kraga ut högst 1,5 meter med en minsta frihöjd om 10 respektive 13,5 meter. Syftet med bestämmelserna är att balkonger, djupare än 0,3 meter ska tillåtas på den översta våningen. Övriga balkonger mot allmän plats ska följa bestämmelsen f_1 .

Vidare regleras bostadskvarteret med bestämmelser att entréer mot allmän plats ska markeras tydligt i fasad, bottenvåningar ska utföras i annat material än ovanförhängande fasad samt att balkonger som vetter mot allmän plats inte får glasas in. Täta räcken i glas samt sidskydd för att hantera bulleråtgärder är tillåtet.

På prickmarken får byggnad inte uppföras. Däremot får utrymningsvägar, exempelvis utvändiga trappor och stegar, samt markmurar uppföras. En komplementbyggnad om 50 m² och med nockhöjd om högst 4 meter får däremot uppföras på kryssmarken.

Parker, torg och vattenområden

Park

Det planeras inte för någon större park inom planområdet. Närmaste park, Kyrkparken, ligger cirka 200 meter nordväst om planområdet. På andra sidan E18 ligger Vålbergaparken, drygt en kilometer sydost om planområdet.

Torg

Det planeras inte för något torg inom planområdet. Barkarby Torg ligger nästan direkt anslutning till planområdet, cirka 20 meter i nordöstlig riktning. Närmaste större torg är vid Barkarby Centrum, på andra sidan E18, cirka 250 meter sydväst om planområdet. Det planeras även för torg i Barkarbystaden II, cirka 400 meter ifrån planområdet.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

Sol- och skuggstudier

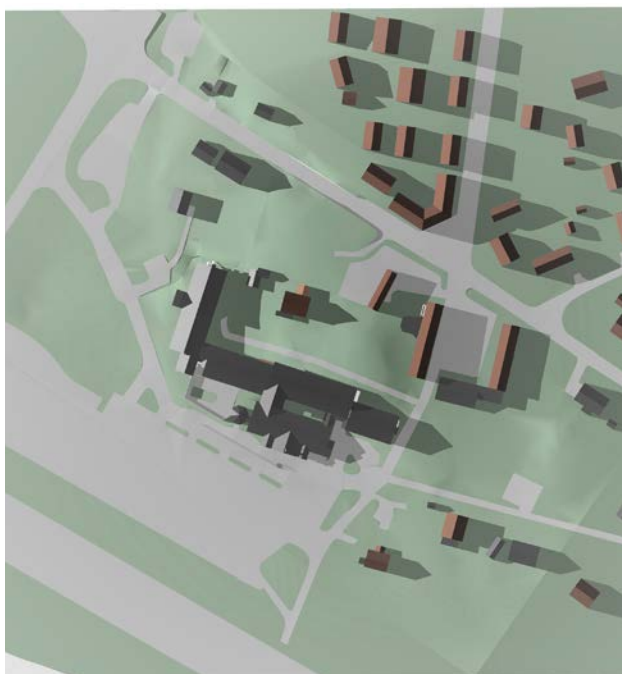
Sol- och skuggstudien (se nästa uppslag) redovisar skuggor från bebyggelsen under två tider på dygnet två dagar under året, sommarsolståndet och vår- och höstdagjämning. Befintlig situation jämförs med den föreslagna bebyggelsen.



Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 12:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2021).



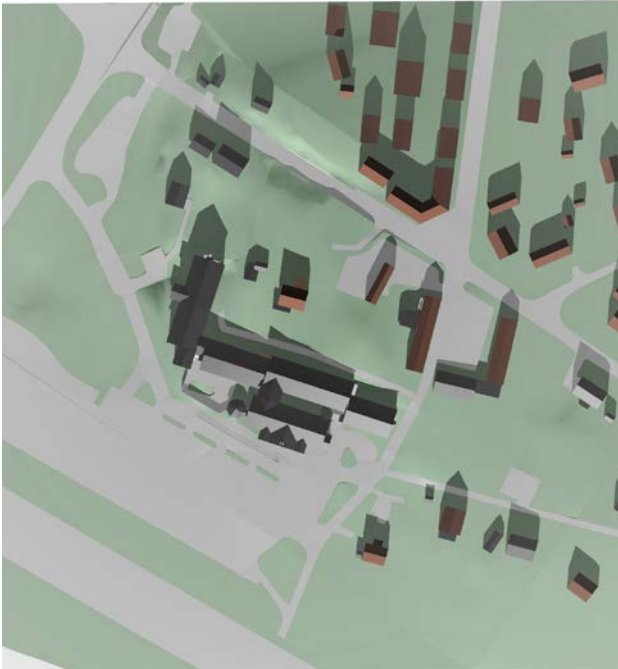
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 12:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2021).



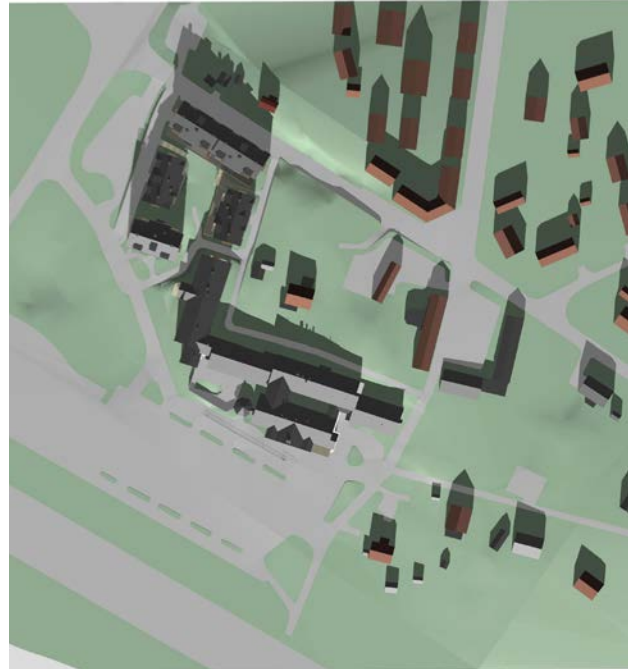
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 18:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2021).



Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 18:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2021).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 12:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2021).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 12:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2021).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 18:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2021).



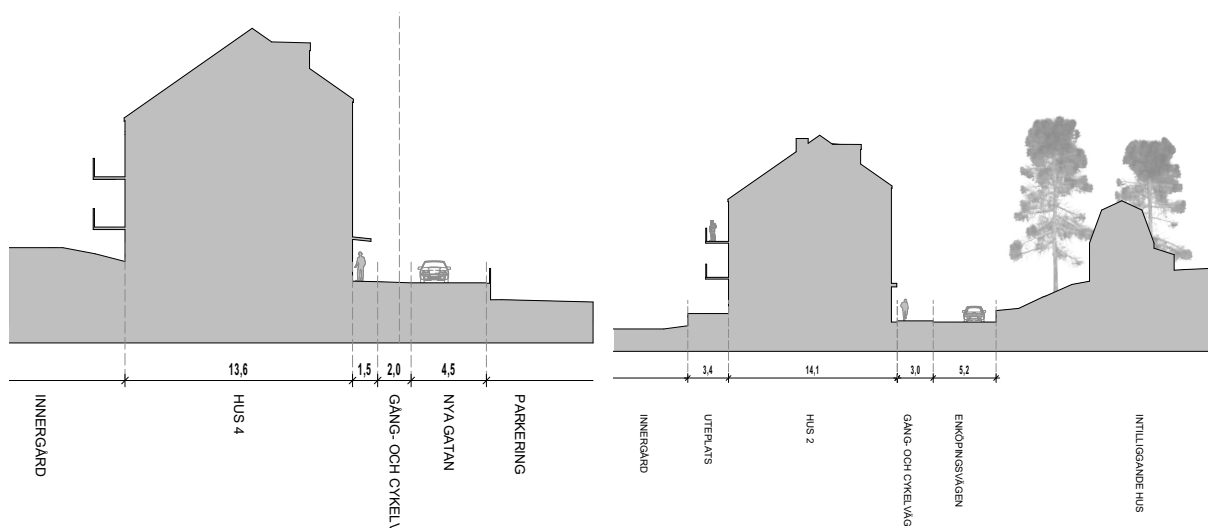
Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 18:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2021).

Gator och trafik

Gatunät

Två nya gator föreslås inom planområdet. En allmän lokalgata om cirka 6,5 meter i planområdets nordvästra del med en körbana om 4,5 meter och en gångbana om 2 meter. Därtill planeras en mindre kvartersgata för enkelriktad trafik om 3,5 meter vilken ska anläggas mellan hotellet och bostadskvarteret. Denna gata är privat och kommer underhållas av fastighetsägaren. Genom bestämmelse om markreservat för allmännyttig trafik säkerställs att gatan blir öppen för allmänheten. Syftet med markreservatet är framförallt att säkerställa ett gent gångnät, det vill säga säkerställa en koppling mellan Tingsstigen och Enköpingsvägen.

Planområdet ansluter till allmänt gatunät. Angöring till planområdet sker från Enköpingsvägen och Notarievägen samt den planerade lokalgatan och kvartersgatan. Parkering för bostadsbebyggelsen löses i garage med infart från lokalgatan. Angöring till hotellet sker som idag från Notarievägen.



Gatusektion, Ny allmän gata i väst (Lundberg arkitektur, 2020).

Gatusektion Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2020).

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor planeras längs med Enköpingsvägen och den nya lokalgatan. Precis norr om hotellet ligger Tingsstigen, en smal grusväg. Tidigare fungerade den som en genväg för gående från Tingsbyn mot Barkarby station. Den möjligheten byggdes bort i samband med utvidgningen av hotellet på 90-talet. Idag leder stigen ingen vart och upphör helt på hotellets gräsmatta. De nya gatorna som anläggs för bostadskvarter öppnar åter upp möjligheten att promenera genom området och Tingsstigen förlängs upp till Enköpingsvägen och blir allmänt tillgänglig. För att säkerställa att gångtrafikanter kan röra sig mellan Enköpingsvägen och Häradsvägen längs med Tingsstigen planläggs stråket som PARK.

Kollektivtrafik

Barkarby station ligger inom 100 meter från planområdet där både pendeltåg- och busstrafik avgår. Barkarby station ska dessutom få en uppgång mot Veddesta med koppling till ny planerad tunnelbanestation samt en ny bussterminal.

Parkeringar, utfarter

Planområdet ligger inom zon A+. I dagsläget anger parkeringsnormen att minst 23 parkeringsplatser ska ordnas för hotellverksamheten inom planområdet. I liggande förslag kan 23 stycken parkeringsplatser åstadkommas för hotellets räkning inom denna detaljplan. Parkeringen löses genom markparkeringar i planområdets södra del samt på fastigheten Barkarby 1:54. Parkering för bostadsbebyggelsen löses i garage med in-/utfart från den planerade lokalgatan i nordväst. I garaget kan mellan 34 till 47 stycken parkeringsplatser anordnas.

Med föreslagen lösning uppfylls således beräknat parkeringsbehov inom planområdet. Verksamheten ska inte tillgodoräknas parkering på mark som kommunen äger, t ex på närliggande infartsparkering. Parkeringsgarage under kvartersmark möjliggörs genom bestämmelsen b_1 – marken får byggas under med planterbart bjälklag.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse kommer likt idag att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Det allmänna vatten och spillvattenledningsnätet nedströms fastigheten bedöms inte behöva förstärkas till följd av den förestående bebyggelseförslaget. Detta då det tillkommande flödet har en marginell påverkan på ledningsnätens hydrauliska funktion.

Längs med Notarievägen och i planområdets nordvästliga del ligger det ledningar. Det finns delvis en vattenledning om 150 millimeter i diameter dels en spillvattenledning om cirka 300 millimeter i diameter i väst samt en om 400 millimeter i diameter längs Notarievägen. I liggande förslag har två byggnader till viss del placerats ovan ledningarna. För att underhålla och reparera ledningarna behövs åtkomst från båda sidor av ledningarna varför en placering ovan dessa inte är lämplig. Det finns två lösningar för att få möjliggöra bebyggelsen och samtidigt inte äventyra framtida behov av åtkomst till ledningarna. Ett sätt är att byggnaderna placeras längre in på fastigheten, ett annat är att ledningarna grävs upp och läggs under den planerade gatan i nordväst. Inför granskning ska förslagen ha utretts och ett alternativ valts.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens riktlinjer. Ett maximalt tillåtet flöde vid 10-årsregn är 70 l/s, ha i fastighetsgräns och 30 l/s, ha i planområdesgräns. Det innebär att fördröjningslösningar motsvarande omhändertagande av 145 m³ dagvatten behöver anläggas för att uppnå kommunens riktlinjer.

Enligt förslaget i dagvattenutredningen ansvarar exploitören för fördröjning av 100 m³ dagvatten och kommunen för resterande 45 m³. Föreslagna dagvattenlösningar består bland annat av genomsläpplig beläggning, regnväxtbäddar, makadamfyllda diken, filterkassetmagasin och sedimentationsmagasin. Utöver dessa har ett avskärande dike föreslagits för att undvika större regnansamlingar på baksidan av hotellbyggnaden. Diket kan anläggas längs Tingsstigen och runt hotellbyggnaden. Diket antas varken ha en renande eller fördröjande effekt utan har i syfte att minska risken för stående vatten intill hotellfasaden vid skyfall.

För att säkerställa att ytor bevaras för exempelvis växtbäddar och diken för hantering av dagvatten regleras det i detaljplanen att dagvatten på kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 100 m³. På allmän platsmark behövs en fördröjning av 45 m³ dagvatten för att uppnå riktlinjer gällande fördröjning och rening. I dialog med representanter på kommunen har ett alternativ med ett filterkassetmagasin tagits fram. Magasinet har ett djup på 1 meter och upptar en yta om 45m² och ska placeras i planområdets södra del under en befintlig grönyta, en yta på plankartan markerad med illustrationslinje, yta för dagvattenhantering. Lösningen förväntas främst leda till fördröjning men även en mindre reningseffekt genom sedimentation. Underhåll av magasinet ansvarar kommunen för.

Dagvattenhanteringen regleras genom bestämmelse om att dagvatten inom planområdet ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 145 m³, 100m³ på kvartersmark och 45m³ på allmän platsmark. Åtgärdsförslagen innebär fördröjning och rening nära källan via en stor del gröna och öppna lösningar. Föreslagen dagvattenhantering redovisas i figuren på nästa sida.

På villatomten regleras byggrätten till att uppta mindre än 20 % av fastighetens storlek. Vidare regleras att minst 50 % av marken inom fastigheten måste vara genomsläpplig. På så sätt säkerställs att stora delar av fastigheten inte hårdgörs. Genom att anlägga skaftväg och parkering med genomsläpplig beläggning kan dagvattenhanteringen förbättras ytterligare.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet (Bjerking, 2020).

Skyfallshantering

Vid 100-årsregnet visar skyfallsutredningen att vatten rinner till och ansamlas vid lågpunkten vid befintlig hotellbyggnad (område A i bild på nästa sida). Precis som vid befintlig situation uppgår vattendjupet till omkring 1,5 meter. Vattendjupet som genereras beror på befintlig höjdsättning och är inte ett resultat av planerad exploatering.

Det maximala vattendjupet intill planerat Hus 5 uppgår till ca 0,4 meter (se bild på nästa sida). För att undvika att vatten ställer sig mot fasad anses det i skyfallsutredningen viktigt att marken ges lutning ut från byggnaden. Entrén till byggnad 5 planeras åt söder, det vill säga inte mot översvämningssområdet på ”nya gatan” i väster.

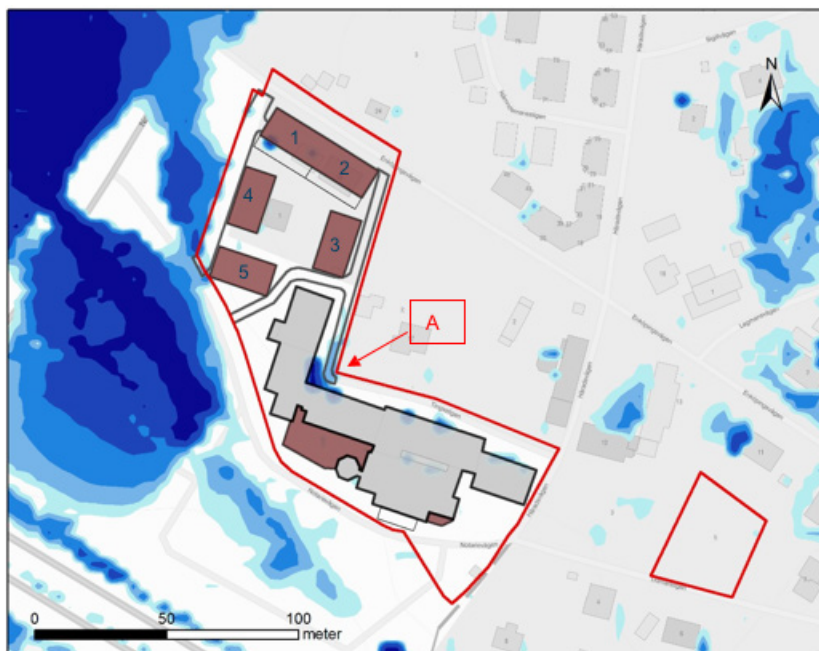
Exploateringen påverkar inte vattendjupet på Enköpingsvägen och Häradsvägen. Således påverkar inte exploateringen framkomligheten till planområdet via dessa vägar. Samtliga byggnader kan nås via Enköpingsvägen, Häradsvägen eller den centrala Lokalgatan. Även ”Nya gatan” i väster är framkomlig vid ett 100-årsregn.

Föreslagna byggnader 4 och 5 planeras i direkt anslutning till riskområde för översvämning vid BHF, beräknat högsta flöde, i den västra delen av planområdet. Vattendjupet vid BHF förväntas uppgå till som mest ca 1 meter i anslutning till byggnad 5, respektive 0,5 meter vid byggnad 4:s planerade entré mot ”nya gatan”.

I nuläget finns en instängd lågpunkt intill befintlig hotellbyggnad (område A i bild på nästa sida). Exploateringen enligt planförslaget bedöms inte förvärra översvämningssituationen i denna lågpunkt. Eventuella åtgärder skulle vara att avleda översvämningssvolymen till en skyfallsyta alternativt avleda vattnet ytledes österut eller norrut. Om detta inte bedöms vara genomförbart bör det istället utredas hur byggnaden kan skyfallssäkras upp till maximalt beräknat vattendjup i lågpunkten om cirka 1,5 meter.

Framkomligheten för räddningsfordon till planområdet väster- och söderifrån via Notarievägen är begränsad vid ett 100-årsregn samt vid BHF då vattendjupen här överstiger 0,2 m. Planområdet nås istället via Enköpingsvägen och Häradsvägen i norr och öster samt via lokalgatan inom planområdet.

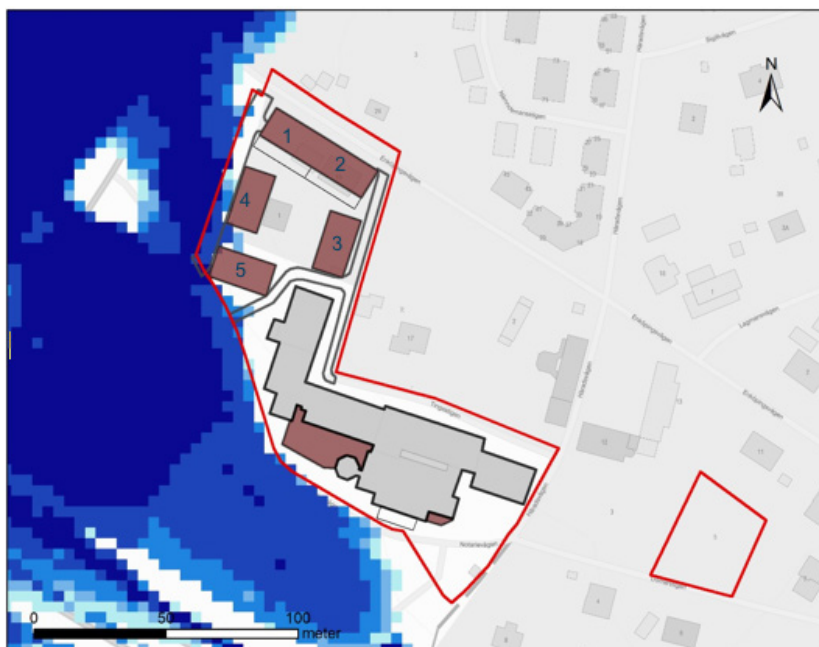
Enligt skyfallsutredningen behöver byggnaderna 4 och 5 planeras med en översvämningssäker nivå om minst +10,9 meter vilket säkerställs genom planbestämmelse på plankartan. Genomförbara åtgärder för de kvarstående problem, lågpunkten bakom hotellet och framkomlighetsproblemen som uppstår till entrén vid byggnad 4 vid BHF ska utredas vidare och presenteras inför granskning av detaljplanen.



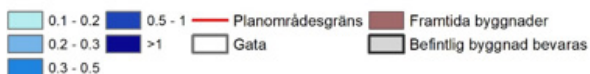
Beräknat maximalt ytvattendjup (m) vid ett 100-årsregn med klimattfaktor 1.25. Framtida situation



Maximalt beräknat ytvattendjup vid ett 100-årsregn inkl. klimattfaktor 1,25 vid framtida situation (DHI, 2020).



Beräknat maximalt ytvattendjup (m) för beräknat högsta flöde (BHF). Framtida situation



Beräknat ytvattendjup vid beräknat högsta flöde (BHF) för framtida situation med planförslaget (DHI, 2020).

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och tillämpningsanvisningar – vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter, samt Järfälla kommuns riktlinjer/teknisk handbok för avfallshantering.

Avfallsplanen visar riktning och mål, i föreskrifterna finns det lokala regelverket. I teknisk handbok finns riktlinjer kring avfallshantering och projektering. Livsmedelverksamheter som uppkommer inom planen ska ha fettavskiljare. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Återvinningscentral finns inom kommunen. Järfälla kommun förespråkar en mekanisk hantering vilket ska eftersträvas i planeringsskedet. Inför granskning av planen ska en avfallsutredning genomföras som beskriver behovet och möjligheter att uppnå en god avfallshantering både för den befintliga bebyggelsen, så väl som för den planerade.

EI

Befintliga allmänna elledningar finns framdragna till fastigheten.

Energiförsörjning

Bergvärme kan bli aktuellt med kompletteringar av exempelvis solceller. E.ON Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun.

Bredband och telekommunikation

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

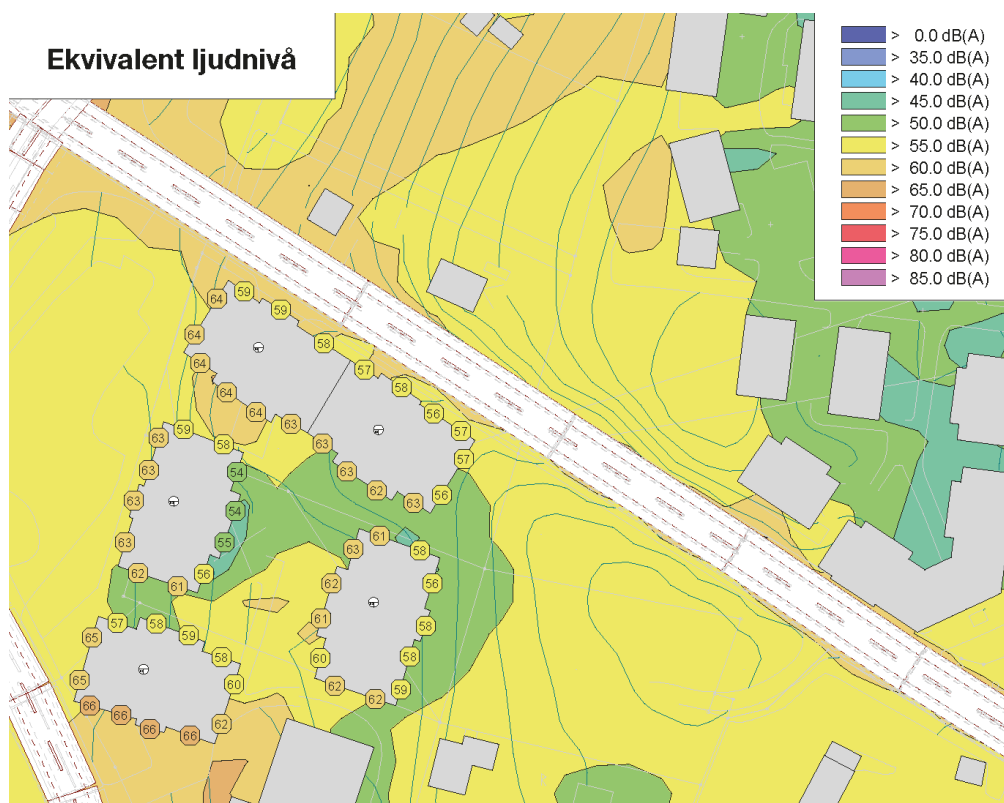
Störningar och risker

Buller

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning (ACAD, 2020) tagits fram. Som underlag för beräkningen har trafikprognosen för år 2040 använts. Målsättningen är att de planerade bostäderna ska kunna anordnas så att de klarar uppsatta riktvärden gällande en god ljudmiljö. Utredningen har utgått från de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus vid plan- och bygglovsärenden enligt Trafikbullerförordningen.

Bullernivåerna inom planområdet beräknas till mellan 54 till 66 dBA ekvivalent ljudnivå för trafikbullerkällor 1,5 meter ovan mark. De högsta bullernivåerna beräknas bli vid fasader mot E18. Maximala bullernivåer beräknas som högst bli 77 dBA vid fasader mot Enköpingsvägen.

ACAD anser att lägenheterna bör göras genomgående. För att klara kraven med en tyst sida föreslås delvis inglasade balkonger eller burspråk. Fasader som innehåller trafikbuller under 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan ha enkelsidiga lägenheter som är under 35 kvm.



Beräknade bullernivåer inom planområdet ,ekvivalenta nivåer. (ACAD, 2019)

4. KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed behövs inte en miljöbedömning inte göras. Motiveringen är att föreslagen placering anses vara lämplig för hotellverksamhet. Närheten till pendeltåg och den framtida tunnelbanestationen vid Barkarby station ger ett bra kundunderlag och skapar synergieffekter med kommande verksamheter och bostäder i såväl Veddesta som Barkarbystaden. Utbyggnad av flerfamiljsbyggnader bedöms vara lämplig utifrån närheten till villaområdet i Kyrkbyn och stadslandskapet i Barkarbystaden. Planområdet anses även vara lämpligt utifrån den goda tillgången till rekreation, service och handel.

Planförslaget tillför både bostäder i ett kollektivtrafiknäraområde vilket är ett av målen som beskrivs i RUF 2050 samt att det bidrar till att Järfälla kommuns åtagande i Stockholmsöverenskommelsen kan uppfyllas. Aktuellt planförslag anses överensstämma med gällande översiktsplan.

På begäran av kommunstyrelsens planutskott har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. MKB:n behandlar enbart planförslagets inverkan på den befintliga kulturmiljön. MKB:s slutsatser kommer att utredas mer utförligt inför granskningen.

Sammanfattning av miljökonsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Genom att exploatera ytterligare ökar transporter, vilket skapar mer utsläpp. Samtidigt kan en tät struktur bidra till att fler målpunkter kan nås tack vare god kollektivtrafik och tillgängliga gång- och cykelstråk. Planförslaget bidrar till förtätning av redan ianspråktagen mark.

Naturmiljö

Planförslaget medför inga negativa effekter på naturmiljön.

Vattenmiljö

Dagvattenhanteringen regleras genom bestämmelse om att dagvatten inom planområdet ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 145 m³, 100m³ på kvartersmark och 45m³ på allmän platsmark.

Åtgärdsförslagen innebär att föroreningsbelastningen från planområdet kommer minska jämfört med befintlig situation. Alla ämnen ligger också under kommunens riktvärden för dagvatten. Detaljplanen anses förbättra möjligheten till uppfyllnad av miljökvalitetsnormerna för vatten.

Genomförandet av detaljplanen anses få en positiv inverkan på miljö samt minskad belastning på det kommunala ledningsnätet om föreslagna åtgärder anläggs i samband med exploateringen.

Översvämning

Flödet nedströms planområdet i Bällstaån påverkas inte av planerad exploatering. Flödet vid 100-årsregnet uppgår till ca 8,4 m³/s både före och efter exploateringen. Flödet vid BHF uppgår till ca 13,1 m³/s både före och efter exploateringen.

Planerad exploatering bedöms inte försämra översvämningensrisken för befintliga byggnader vare sig inom eller utanför planområdet vid BHF eller vid ett 100-årsregn. Dock förekommer framkomlighetsproblem till entrén vid hus 4 vid BHF samt vattendjup omkring 1,5 meter i lågpunkten intill befintlig hotellbyggnad vid ett 100-årsregn. Inför granskningskedet planeras utredningen uppdateras där genomförbara åtgärder för att hantera ovannämnda översvämningensrisiker tas fram.

Enligt skyfallsutredningen behöver byggnaderna 4 och 5 planeras med en översvämningssäker nivå om minst +10,9 meter vilket säkerställs genom planbestämmelse på plankartan.

Luft

Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten. I dagsläget bedöms inga riktvärden för partiklar eller MKN för luft överskridas.

Kulturmiljö och landskapsbild

Föreslagen bebyggelse kommer ha viss inverkan på stadsbilden i området. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till platsens karaktär och omgivning. Anpassning av den föreslagna bebyggelsen görs genom utformningsbestämmelser som reglerar takutformning, skala och fasadmateriell.

Buller

Planförslaget i sig väntas inte bidra med påverkan på bullernivåerna då de framtida boende förväntas välja kollektivtrafik eller cykel i stor utsträckning med anledning av det centrala läget med närhet till Barkarbystaden och Barkarby station.

De beräknade ekvivalenta trafikbullernivåerna uppgår i vissa lägen till 66 dBA. Det innebär att det utifrån Trafikbullerförordningen ställs krav på att lägenheterna utformas genomgående där en tyst sida kan anordnas. Fasader som innehåller trafikbuller under 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan ha enkelsidiga lägenheter under 35 kvm.

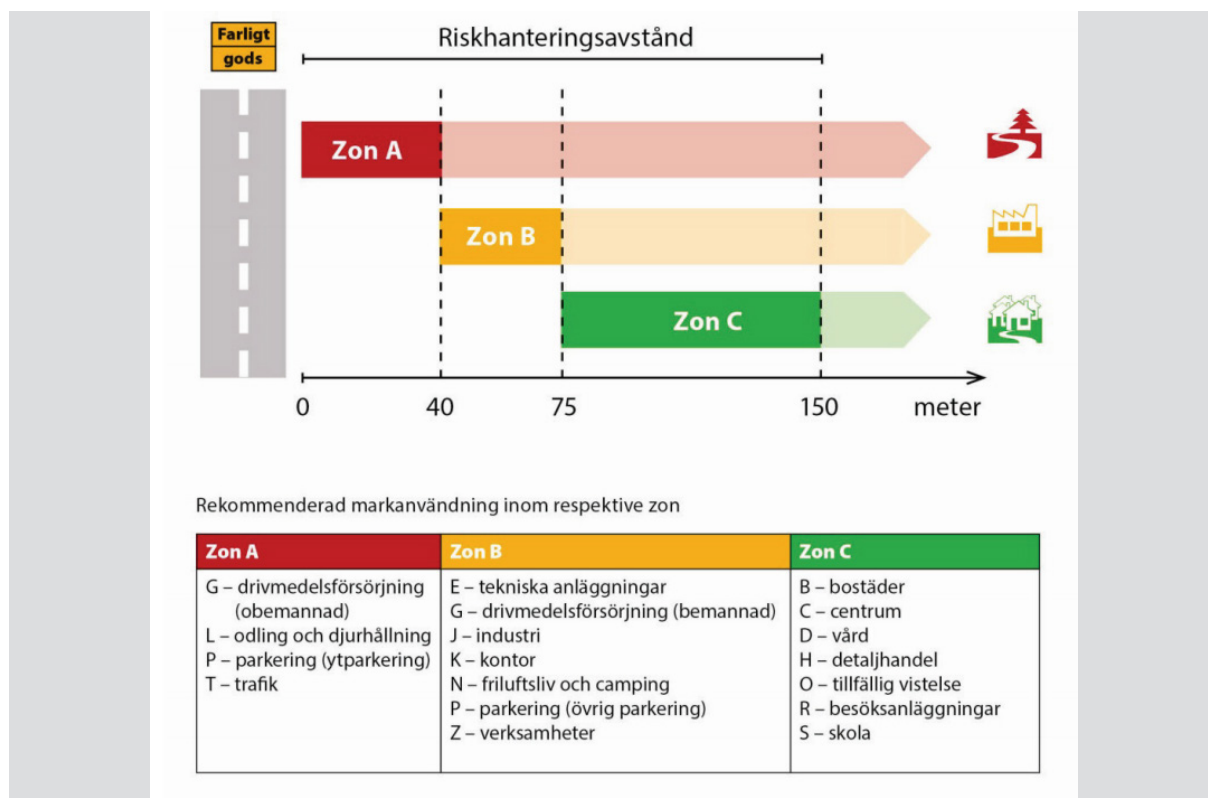
Radon

Bjerking AB (2019) har tagit fram en markradonundersökning där resultatet visar på att marken klassas som normalradonmark. Bjerking's rekommendation efter utvärdering av mätvärden och andra styrande faktorer är att den planerade byggnationen ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem. Lösningar ska redovisas i detalj inför bygglovet.

Förorenad mark

En grundvattenundersökning har tagits fram av Bjerking (2020) i samband med planarbetet med syfte att undersöka behovet av en översiktlig miljöteknisk undersökning. Sammantaget anser Bjerking att det erhållna analysresultatet inte motiverar en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Den planerade byggnationen anses ej medföra en betydande miljöpåverkan.

Genom bestämmelse på plankartan regleras att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts och eventuella markföroreningar avhjälpes.



Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning. (Länsstyrelsen 2019).

Risker

På E18 och Mäljarbanan transporteras farligt gods. Järnvägen ligger däremot på ett så pass betryggande avstånd, cirka 150 meter till närmaste spårmitt, att det bedöms kunna avskrivras som riskkälla. Risker kopplade till farligt gods längs med E18 beskrivs nedan.

Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2020) har tagit fram ett Risk-PM där identifierade risker har analyserats avseende individ- och samhällsrisik. Skyddsåtgärder för befintlig och tillkommande bebyggelse med hänsyn till riskkällan E18 har därefter undersökts och beskrivits. Rapporten innefattar inga nya beräkningar utan analyser från tidigare utförda riskanalyser i närområdet och slutsatser utifrån dessa samt Briabs egna bedömningar om risk och riskacceptans. Bedömningen avgränsas till risker som påverkar det befintliga hotellet, påbyggnaden av hotellet samt tillkommande bostadsbebyggelse i planområdets norra del.

I Länsstyrelsens senast utgivna riktlinjer från 2016, ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods” rekommenderas att markanvändning intill transportleder för farligt gods generellt bör planeras enligt de tre nedan angivna skyddsavstånden, zon A, B och C, se figur ovan.

Riktlinjerna ska tolkas som att det normalt är riskfritt att bygga bostäder om avståndet är 75 m eller längre från en primär led för farligt gods. Briab menar att det är möjligt att planera byggnader på ett kortare avstånd från riskkällor förutsatt att en riskanalys visar att riskerna är tillräckligt låga. Befintligt hotell samt planerad ny bebyggelse ligger som närmast 75 meter från E18.

Eftersom det endast är ett skärmtak som planeras ligga närmare än 75 meter från E18 anser Briab att detta ej påverkar risknivån för planområdet i sin helhet. Rapporten beskriver vidare att mellan 30 – 85 meter är risken inom ALARP-område (As Low As Reasonably Practicable), vilket betyder att riskreducerande åtgärder bör vidtas om det är samhällsekonomiskt rimligt.

Briab bedömer att individrisken med befintliga skyddsåtgärder utifrån risker förknippade med transport av farligt gods på E18 ligger på ett sådant avstånd att riskreducerande åtgärder endast ska genomföras i den mån som är praktiskt möjliga och som förutsättningarna tillåter.

Med avseende på avståndet mellan planområdet och E18 utgörs det största riskbidraget av utsläpp av giftig gas som kan sprida sig till byggnaderna. Utifrån tidigare rapporter bedömer Briab att individrisken ligger inom ALARP-zonen upp till 85 meter. Med hänsyn till den ökade trafiken rekommenderas att åtgärder vidtas för avstånd upp till och med 100 meter från E18.

Briab rekommenderar utifrån framtaget Risk-PM att följande åtgärder är rimliga för byggnader inom 100 meter från E18 vilket säkerställs genom bestämmelser i plankartan:

- Friskluftsintag till byggnader ska placeras högt (eftersom det ofta handlar om tung gas) och riktas bort från E18.
- Byggnaderna ska kunna utrymmas på sida bort från E18.

Vad som betraktas som högt placerade friskluftsintag beror på byggnadens dimensioner. Enligt utredningen rekommenderas en placering på 8 meters höjd från marken. I de fall en sådan placering inte är praktiskt möjlig eller inte är i enlighet med rimlighetsprincipen anser Briab att ju högre placering desto bättre.

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandedelen ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag 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 beaktas.

Organisatoriska frågor

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med utökat förfarande. Preliminär tidplan förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Preliminär tidplan

Samråd	Kvartal 2, 2021
Granskning	Kvartal 4, 2021
Antagande	Kvartal 1, 2022

Detaljplanen vinner laga kraft, (tidigast) våren 2022.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningens Samhällsbyggnadsavdelning upprättar detaljplan och ansvarar för att teckna erforderliga avtal där kommunen är en part. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövningen vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från berörda fastighetsägare. Exploatören ansvarar för genomförandet av bebyggelse på kvartersmark. Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (gata och park).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planens genomförande avseende ekonomiska åtaganden, ansvarsfördelning, marköverlåtelse, tekniska frågor, utbyggnad och nödvändiga anpassningar inom och utanför planområdet, dagvattenhantering, övriga miljö- och gestaltungsfrågor m.m. avses regleras i ett exploateringsavtal mellan Järfälla kommun och exploatören Welcome Fastighets AB. Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal ska finnas innan detaljplanen behandlas av kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Fastighetsreglering

För att överensstämja med detaljplanens nya gränser för bostäder, hotell, gata m.m. kommer fastighetsreglering ske.

Den delen av Enköpingsvägen som är belägen på privatägd mark, fastighet Barkarby 3:11, avses regleras in i den kommunägda fastigheten Barkarby 2:2 i enlighet med den föregående detaljplanen D 1996-10-14.

Ledningsrätt

Planområdet berör kommunens allmänna vatten- och spillvattenledning. Ledningsrätt kommer upprättas för den delen som är belägen inom kvartersmark och som är planlagd med ett u-område.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan Samhällsbyggnadsavdelningen och exploatören.

Exploatören svarar för kostnaderna för byggnad och anläggning inom kvartersmark samt för de övriga kostnader som blir en konsekvens av exploateringen, t.ex. projektering och iordningsställande av allmän gata, dagvattenanläggningar m.m. samt arbeten avseende omläggning av befintliga ledningar, rivningsarbeten, borttagande och nyplantering av träd och annan vegetation m.m.

Kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommunen kommer regleras i kommande exploateringsavtal.

Kommunala kostnader för framtida drift och underhåll uppskattas vara ungefär desamma som idag.

Fördelning av lantmåteriförrättningskostnader och eventuella ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmåteriförrättning avses att regleras i kommande exploateringsavtal.

Tekniska frågor och utförande

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

Inför planerade byggnads- och anläggningsarbeten intill kommunens VA-ledningar ska samverkan ske med VA-avdelningen på kommunen.

Utbyggnadsordning

Startbesked för nybyggnation på fastigheten får inte ges förrän miljömyndigheten lämnat information till bygglovavdelningen att eventuella markföroreningar har avhjälpats.

Infrastruktur

Den befintliga VA-anslutningen till fastigheten behöver uppgraderas till nivå som klarar den kommande exploateringen på fastigheten. Vidare utredning kring detta görs innan granskning.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Erik Blomquist, planarkitekt

Marija Pavlovic, exploateringsingenjör

Alexandra Lín den, Trafikingenjör

Anna Krohn, Bygglovshandläggare

Marie Sunna, VA-ingenjör

Jakob Stenfelt, tidigare planarkitekt

Övriga medverkande

Lundberg arkitektur

Anders Berg

Tf. Planchef

Erik Blomquist

Planarkitekt

Dnr Kst 2019/69
SAMRÅDSHANDLING
2021-02-23

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH SAMRÅDET

Detaljplanen upprättas med utökat planförande enligt följande tidplan:

Samråd andra kvartalet 2021

Granskning fjärde kvartalet 2021

Beslut om antagande första kvartalet 2022

Samråd pågår under andra kvartalet 2021. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast xx 2021 till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till kommunstyrelsen@jarfalla.se.

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2019/69 Detaljplan för Barkarby 1:156 m.fl.**

Information om behandling av dina personuppgifter

De uppgifter som du delger i samband med att du skickar in ditt yttrande kommer behandlas av samhällsbyggnadsavdelningen. Dina personuppgifter kommer att behandlas av planarkitekter och administrativ personal på samhällsbyggnadsavdelningen i syfte att handlägga ditt ärende inom ramen för detaljplaneprocessen. Den behandling myndigheten utför görs med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och 17 §, vilket innebär det finns tvingande krav på kommunen att behandla dina uppgifter inom ramen för detaljplaneprocessen. Dina uppgifter kan även komma att hanteras av våra personuppgiftsbiträden Formpipe och Tieto som sköter supporten på vårt datasystem.

Om du har frågor avseende behandlingen av personuppgiftsbehandlingen kan du ta kontakt med kommunstyrelsens dataskyddsombud genom att kontakta dataskyddsombud@jarfalla.se. Personuppgiftsansvarig för behandlingen är: Järfälla kommuns kommunstyrelse (org. nr: 212000-0043). Du är välkommen att kontakta oss på e-post: kommunstyrelsen@jarfalla.se eller telefon: 08-580 285 00 om du (1) har frågor om behandlingen; (2) vill begära rättelse av din information; (3) vill begära att bli raderad; (4) vill invända mot behandlingen; eller (5) vill begära ett registerutdrag över våra behandlingar av dina personuppgifter. Om du anser att vi behandlar dina personuppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du rätt att lämna in ett klagomål om detta till Datainspektionen.