

Detaljplan för **BJÖRKEBY 1:276 M.FL**

fastigheten Björkeby 1:276 och 1:316, Järfälla kommun



Planbeskrivning

D 2021-04-26

Standardförfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2021-06-17

Detta beslut har vunnit laga kraft
2021-06-17

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7

2. Befintliga förhållanden

Natur och rekreation	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	12
Gator och trafik	13
Kommersiell service	13
Teknisk försörjning	14
Störningar och risker	14

3. Planförslag

Ny bebyggelse	16
Barnperspektiv	19
Social hållbarhet	20
Gator och trafik	20
Teknisk försörjning	20
Störningar och risker	24

4. Konsekvenser

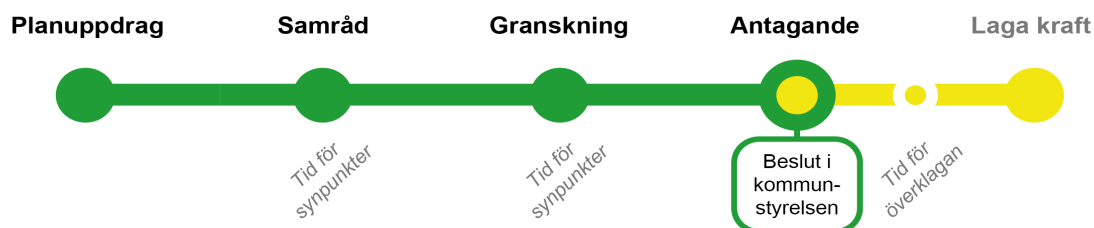
Behovsbedömning	26
Sammanfattning	26

5. Genomförande

Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor och utförande	32

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2018 och handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.



Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2018

Utredningar

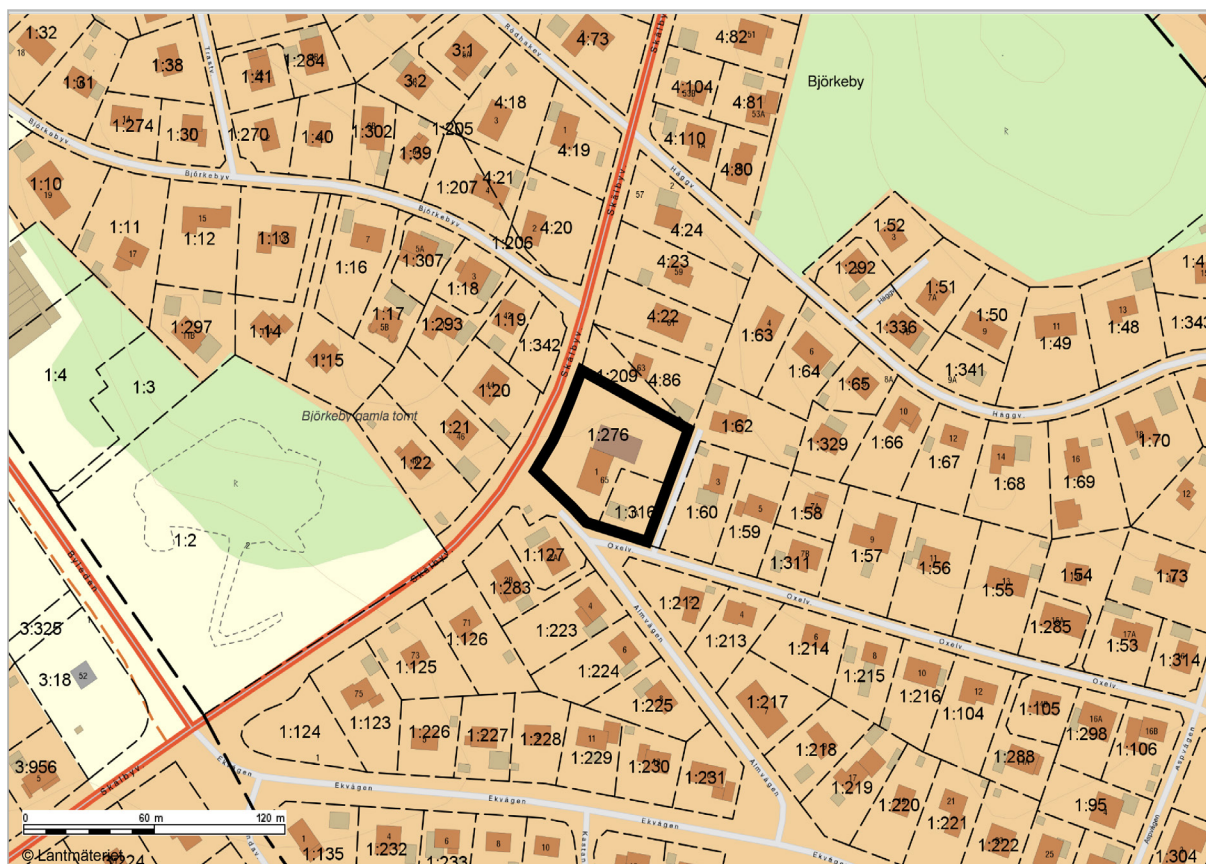
Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trafikbullerutredning, PE Teknik & Arkitektur, 2020
- Dagvattenutredning, WSP, 2020
- Skyfallsutredning, WSP, 2020
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Atrax Energi & Miljö, 2019
- PM – Geoteknik, Geosigma, 2020

Planens syfte och huvuddrag

På fastigheten bedrivs idag gym- och kontorsverksamhet samt att det finns ett fåtal lägenheter på övre plan. Befintliga byggnader ska rivas för att möjliggöra för ett nytt hus där fastighetsägaren vill bedriva äldrevård.

Syftet med detaljplanen är att tillföra nya boendemöjligheter i Barkarby samt att fortsatt möjliggöra för lokaler för offentlig och/eller kommersiell service i delar av bottenplan.



Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter samt närliggande områden.

Planförslaget i korthet

- 1 L-format hus i 2 till 3 våningsplan.
- En småskalig arkitektur med träfasader och sadeltak.
- Varierad färgsättning och indragna fasadelement.
- En avskild innergård med grönytor, plats för parkering och möjlighet till komplementbyggnad.
- Planen möjliggör för användningarna vård, gruppboende/trygghetsboende, samt bostäder och centrumverksamhet.
- För att utnyttja hela byggrätten, med två huskroppar, krävs det att det byggs äldreboende, gruppboende eller trygghetsboende. Bostäder utan särskild målgrupp får bara inredas mot Skälbyvägen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i kommundelen Barkarby, cirka 1 kilometer sydväst om Barkarby station. Det avgränsas av Skälbyvägen i väst och av Almvägen/Oxelvägen i söder. Planområdets areal uppgår till ca 3 500 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

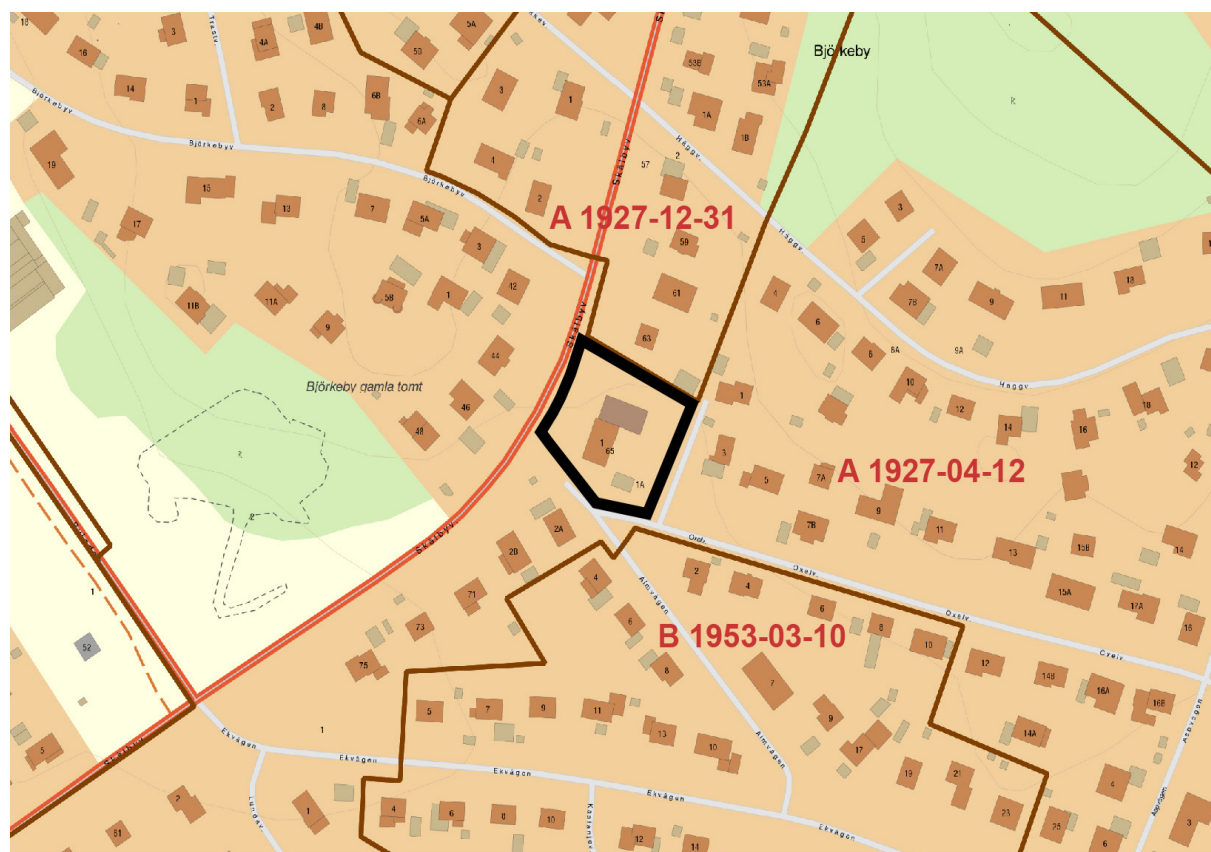
Planområdet omfattas av fastigheterna Björkeby 1:276 och 1:316 samt del av Björkeby 5:1. Fastigheterna Björkeby 1:276 och 1:316 ägs av ADR Fastighet Björkeby AB och Björkeby 1:316 AB. Fastigheten Björkeby 5:1 ägs av Järfälla kommun.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
A 1927-12-31	Styckningsplan över Skälby nr 3 och stora Björkeby	1927-12-31
A 1927- 04-12	Styckningsplan över lilla Björkeby och delar av Barsbro	1927-04-12
B 1953-03-10	Förslag till Byggnadsplan för fastigheten Björkeby 1 ¹ samt fastigheten Björkeby 1 ²¹¹	1953-03-10

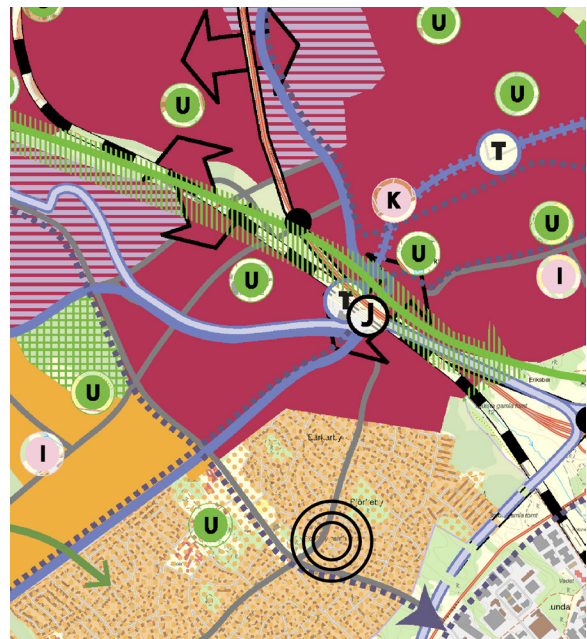
Detaljplanerna har inga pågående genomförandetider, vilket innebär att de kan ändras utan att det finns ersättningsskyldighet för förlorade rättigheter.



Karta över detaljplaner som påverkar planområdet. Markering visar ungefärlig plangräns för denna plan. Planen öster om planområdet har upphört att gälla som detaljplan.



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



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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för flygtrafiken från Bromma flygplats, en verksamhet som medför omgivningspåverkan i form av både buller och höjdrestriktioner. Avvägningar mellan riksintressen och andra intressen prövas av Länsstyrelsen.

Regional utvecklingsplan RUFS

Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Veddesta som tillsammans med andra delar inom Järfälla kommun är utpekade som ett av länets åtta regionala kärnor enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS). Visionen för dessa områden är en tät, sammanhängande och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvaliteter som t.ex. fler arbetsplatser och 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.

Enligt den gällande översiktsplanen är planområdet utpekade som ett område som ska ha en bibehållen karaktär. En mer begränsad bebyggelseutveckling anses motiverad i dessa områden på grund av de ofta perifera lägena samt en begränsad kollektivtrafik. Bibehållen karaktär beskrivs vidare i kommunens översiktsplan och kännetecknas enligt nedan:

- Områden med bibehållen karaktär består huvudsakligen av bostäder.
- Bebyggelsestrukturen är utformad så att den ger möjlighet för verksamheter som stödjer lokalsamhället men som inte är störande för omgivningen.
- Den gröna karaktären är bevarad.

Föreslagen detaljplan medger en fortsatt möjlighet till småskaliga verksamheter fast med ett ökat antal bostäder. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och är därför prioriterat. Dessutom bidrar förslaget till att tillföra nya bostadstyper och således en större variation i området vilket anses positivt enligt gällande översiktsplan.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är idag utmärkande i sin skala och karaktär i förhållande till den omgivande bebyggelsen som framförallt består av villabebyggelse. Även användningen utmärker sig eftersom det på platsen sedan uppförandet av huset funnits butiker och/eller verksamheter i bottenplanet.

Skälbyvägen är ett huvudstråk genom Barkarby där den större och högre bebyggelsen inom området återfinns. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan. Planförslaget anses också vara i linje med dokumentet Riktlinjer för utveckling av Barkarby-Skälby som antogs av kommunstyrelsen den 9 december 2019. Skälbyvägen ska enligt riktlinjerna utvecklas till ett huvudstråk kantad av något högre bebyggelse och med inslag av verksamheter.

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 Björkeby 1:276 m.fl. ligger inom influensområdet som detta avtal hänvisar till.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Markavvattningsföretag

Det finns inga aktiva markavvattningsföretag inom planområdet. Det närmaste markavvattningsföretaget utanför planområdet är Veddestabäcken som ingår i ett dikesföretag som upprättades 1922.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-28 § 91 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse på fastigheten Björkeby 1:276 och 1:316. Enligt uppdraget ska kommunen genom detaljplanearbetet pröva möjligheten till exploatering av bostäder samt småskaliga verksamheter.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjord yta i form av parkeringsytor och avlastningsytor. Planområdet är delvis kuperat och höjderna inom planområdet varierar från +21,1 meter i nord till +18,1 meter i syd. I planområdets nordöstra del finns en nedsänkt asfalterad lastplats. En senare tillbyggnad till huvudbyggnaden möter upp den nedsänkta lastplatsen i suterräng. Denna del av byggnaden används bland annat som garage. En ramp tar upp nivåskillnaderna mellan den nedsänkta lastplatsen och parkeringsytan väster om huvudbyggnaden.

I planområdets södra del finns en sammanhängande grönyta. Vegetationen inom planområdet utgörs framförallt av buskar och träd, bland annat björkar.



Planområdet är i mitten av bilden. Streckad linje visar ungefärlig plangräns för denna plan.

Naturvärden

I den södra delen av planområdet längs med Almvägen står flera träd i rad. De utgör tillsammans en allé vilken är skyddad som biotopskyddsområde. Det krävs en anmälan till Länsstyrelsen för att ta ner träderna. Det finns två mindre ekar längs den östra plangränsen med stamdiameter om 30 och 50 cm som har ett visst naturvärde. Ekarna bör bevaras under förutsättning att de inte skapar olägenheter eller hinder för utbyggnad av byggnationen, teknisk försörjning eller tillgänglighet.

Rekreation och friluftsliv

Det finns inga rekreationsvärden inom planområdet. Däremot finns lektytor och bollplaner inom gångavstånd, exempelvis Skälbyparken som ligger cirka 600 meter ifrån planområdet. Det finns även ett flertal grönytor inom gångavstånd, exempelvis längs med Byleden.



Trädallé längs med Almvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av fyllning på torrskorpser och lera ovan friktionsjord. Området ligger i en dal mellan två urberg. Topografin på området sluttar nedåt mot söder. Marknivån varierar från + 18,1 till + 22,1 över nollplanet i nordöstlig riktning inom fastigheten. Djup till berg varierar men sträcker sig i vissa fall ner till cirka 6 meter.

Förutsättningar för ras och skred

Det finns inga risker för ras och skred inom området.

Grundvattennivå

Enligt framtagna geoteknisk utredning (Geosigma, 2020) ligger grundvattenytan nära bedömd grundläggningsnivå. Beräkning av grundvattennivån utgår från en undersökningspunkt i planområdets sydvästra del, här uppmättes grundvattnet till cirka 2,4 meter under markens nivå. Grundvattennivån antas enligt utredningen till + 15,0 över nollplanet i området. Källargolvets bottenplatta planeras till en nivå på cirka +16,00 över nollplanet.

Radon

En översiktlig radonriskbedömning gjordes för hela Järfällas kommun 1997. Denna visar att det inte finns förhöjda värden av radon inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Det finns inga vattendrag inom planområdet.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Detaljplaneområdet ligger inom Bällstaans avrinningsområde men dagvattnet leds inte direkt till Bällstaån utan rinner till Bällstaån via Veddestabäcken.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst, med fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Åns ekologiska status är idag otillfredsställande, bland annat på grund av höga halter näringsämnen och att ån utsatts för stora morfologiska

förändringar. På grund av att de åtgärder som krävs, för att uppnå en God ekologisk status, är tids- och resurskrävande har en tidsfrist givits till 2027.

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

Utöver den dåliga vattenstatusen har Bällstaån stora problem med återkommande översvämningar. Även längs med Veddestabäcken finns översvämningsproblem.

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

Enligt Länsstyrelsens Webb-GIS finns ett antal platser med potentiell risk för föroreningar både i närheten av och inom planområdet. Platsen med potentiell risk för föroreningar inom planområdet är inte riskklassad. Under planprocessen har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagit fram se vidare under avsnitt 3. Konsekvenser, förorenad mark.

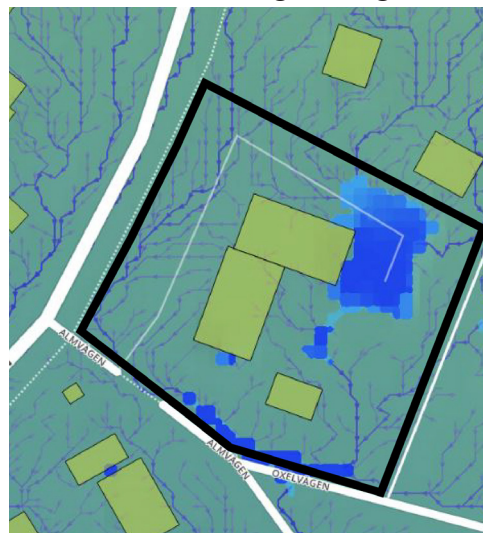
Översvämning till följd av skyfall

Marken består i dagsläget av lera under fyllningslagren vilket innebär dålig infiltrationsförmåga genom lerlagret. Inom planområdet finns det i dagsläget två lokala lågpunkter där det vid tillfällena med större nederbörd ansamlas vatten från högre belägna områden. Lågpunkterna återfinns i planområdets sydöstra hörn, i form av ett dike samt i planområdets nordöstra del i form av en asfalterad nedsänkt lastplats.

Dagvattenhantering

Planområdet hör till Bällstaåns avrinningsområde. I nuläget avrinner dagvattnet som uppstår inom och i anslutning till planområdet diffust till recipienten Bällstaån via Veddestabäcken. Enligt avrinningsmodellen Scalgo sker vidare avrinning från planområdet via Almvägen-Ekvägen och sedan mot Byleden innan det når Veddestabäcken nere vid Österdalsvägen.

Delar av planområdets sydöstra del ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och är därför inte ansluten till kommunens dagvattennät. Närmaste allmänna dagvattenledning ligger i Skälbyvägen. Inga dagvattenledningar finns i Almvägen eller Oxelvägen.



Lokala lågpunkter inom planområdet.
Markering visar ungefärlig plangräns.

Bebyggelse

Inom planområdet står idag två sammanbyggda hus, ett tvåvåningshus och ett enplanshus. Tvåvåningshuset är från 1952 och utmärker sig särskilt genom sina stora fönsterpartier och en något större huskropp än den omkringliggande bebyggelsen. Utformningen kan antas bero på att husets uppfördes för att inrymma handel och service i bottenplanet, från början en järn- och färghandel men genom åren flera olika verksamheter, med bostäder på övre plan.

Den lägre tillbyggnaden, enplanshuset, uppfördes något senare (innan 1971) och inrymmer idag gymverksamhet och kontor. En mindre komplementbyggnad finns dessutom placerad i planområdets södra del. Området omkring består till stor del av friliggande villor i en till två våningar.

Skälbyvägen har varit och är ett viktigt stråk genom Barkarby. Den har varit en förutsättning för nuvarande och tidigare verksamheter på platsen.

Landskapsbild/stadsbild

Villaområdet Barkarby utgörs till stor del av friliggande villor och småhusbebyggelse i en typisk trädgårdsstadskaraktär. Det är en stor variation av byggnadsstilar i området från egnahemsvillor och 60-talsvillor till mer sentida inslag. Husen i området är ofta i en eller två plan vanligtvis med sadeltak. De är ofta placerade en bit in på fastigheten.

Gatunätet är av en slingrande och oregelbunden karaktär. Gatorna är ofta mycket smala och saknar i stor utsträckning trottoarer vilket bland annat både Almvägen och Oxelvägen söder om planområdet gör.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Kulturlandskap

Kommundelen Barkarby är ett namn på en tidigare storgård samt ett gästgiveri i området. Björkeby som planområdet ligger i är en mindre stadsdel inom Barkarby vars namn kommer från en något mindre gård. Enligt ”Järfällas kulturhistoriska miljöer” är områdena i Barkarby och Björkeby delar av de villa- och trädgårdssamhällen som växte fram under 1900-talets första hälft.

Planområdet eller dess närområde ingår inte i något utpekade kulturhistoriskt värdefullt område. En bit ifrån planområdet ligger platsen för Björkeby gård, som delvis är klassat som fornlämning. Björkeby gård köptes 1926 av AB Hem på Landet, som lät stycka ägorna till trädgårds- och villafastigheter.



Historiskt fotografi av Barkarby Järn- och Färghandel AB vid Skälbyvägen 67. Fotot är taget år 1952.

Gator och trafik

Vid Skälbyvägen, mellan Byleden och Björkebyvägen, passerade det 2018 ungefär 5 600 fordon per dygn. På fastighetens västra sida finns markparkering. Det finns ingen gatuparkering längs med Skälbyvägen. Söder om planområdet finns ett genomfartsförbud som avskiljer Almvägen från Skälbyvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Skälbyvägens båda sidor finns trottoarer för gångtrafikanter. Cykelvägen längs med Skälbyvägen är utpekad som en av kommunens huvudecykelstråk och sträcker sig till Barkarby Station. Utmed Almvägen och Oxelvägen söder om planområdet sker cykling i blandtrafik då hastigheten är låg.

Kollektivtrafik

Det finns två busshållplatser inom 150 meters radie från planområdet, vid Häggvägen och Byleden. Barkarby station är beläget cirka 1 km från planområdet där pendeltåg mot Stockholm central passerar.

Kommersiell service

Byggnaderna inom planområdet används i dagsläget framförallt i kommersiellt syfte så som för gym- och kontorsverksamhet. Cirka 1 km från planområdet intill Barkarby station finns ett mindre närcentrum med bland annat livsmedelsbutik och café. Inom 500 meter från planområdet finns en blomsterhandel, ett bageri och en bensinstation.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Strax sydväst om planområdet finns en transformator som bebyggelsen är ansluten till.

Energiförsörjning

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärme. Byggnaden på fastigheten värms idag upp via en oljepanna.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är idag utsatt för trafikbuller från Skälbyvägen. Bullret alstras framförallt från lokaltrafik inom området.

Farligt gods

Närmast utpekade transportled för farligt gods är E18 cirka 1,1 km nordost om planområdet. Vid korsningen Byleden-Skälbyvägen cirka 200 meter sydost om planområdet finns en obemannad bensinstation till vilken det sker transporter av farligt gods med tankbil. Transporterna sker längs med Byleden och det bedöms inte finnas någon förhöjd risk för det aktuella planområdet.

Förorenad mark

På fastigheten Björkeby 1:276 har det under 1950-talet bedrivits en järn- och färghandel. Det finns dessutom information som påvisar att det har förekommit en drivmedelsstation, knuten till Svenska BP Olje AB, under några års tid på 1950-talet. En MIFO fas I inventering (Atrax Energi & Miljö, 2019) av planområdet antyder att en drivmedelsstation varit i drift 1998. Det finns inte kännedom om placering av cistern från tidigare verksamhet.

3. PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att tillföra nya boendemöjligheter i Barkarby samt att fortsatt möjliggöra för lokaler för offentlig och/eller kommersiell service i delar av bottenplanet. Planförslaget innebär att äldreboende kan uppföras i två sammanbyggda byggnadskroppar längs med Skälbyvägen och Almvägen. Om bostäder utöver äldreboende, gruppboende eller trygghetsboende önskas uppföras är det endast möjligt i byggnadskroppen närmast Skälbyvägen.

Förslaget består av ett äldreboende med cirka 60 enheter. Huset är L-format och placeras parallellt längs med Skälbyvägen/Almvägen vilket bidrar till att skapa ett tydligt gaturum mot väster och samtidigt en skyddad och grön gård mot norr och öster där fastighetsgränsen definieras av befintliga högvuxna träd och häckar. På så sätt avskiljs innergården mot trafiken i väster och småhusbebyggelsen i söder. Förslagets intention är att den befintliga grönskan ska bevaras för att bibehålla en tydlig avgränsning och avskilja från omkringliggande bebyggelse. Husets indragna placering, cirka 2 -3 meter mot Skälbyvägen och cirka 8 - 12 meter mot Almvägen, möjliggör en fortsatt grön förgårdsmark mot omgivande gaturum. Träd ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras.

Gestaltningssidén för förslaget bygger på en småskalig träarkitektur som ska smälta in i omgivande villamiljö. Bebyggelsen är därför gestaltad som radhus som smälter in i omgivande villakvarters skala. In- och utdrag i fasadlivet längs Skälbyvägen och träfasader i olika kulörer förstärker radhusgestaltningen, bryter ner skalan och hjälper till att förmedla småskaligheten.



Perspektiv, vy från Skälbyvägen (SR-K arkitekter, 2020).

Mot Skälbyvägen har huset ett sadeltak som smälter in i omgivande bebyggelse och taklandskap. Mot Almvägen föreslås huset få ett brutet sadeltak som bryter ner skalan ytterligare. Markbostäderna mot Almvägen föreslås få en egen uteplats, vilket kan förstärka radhusgestaltningen. Husen kläs i huvudsak i trä som skapar en livfull och varm fasad. Sockeln består av robust betong.

Gårdsytan för äldreboendet påverkas av om parkeringen löses i garage under mark eller genom markparkering på gården. Den tillgängliga gårdsytan för de boende varierar från cirka 550 till 950 m². Den totala ytan borträknat huvudbyggnaden, det vill säga förgårdsmark, uteplatser etc. uppgår till mellan 1 200 och 1700 m².

Ny bebyggelse

Äldreboende

Bostadsenheterna i äldreboendet planeras bli cirka 33 m² och enkelsidiga. De vetter antingen ut mot Skälbyvägen/Almvägen eller mot innergården. På den gröna gemensamma gården planeras flera olika uteplatser med sittmöjligheter och två promenadstråk – ett kortare och ett lite längre. Förslaget visar grillplats, bänkar längs promenadstråken och sittplats vid den planerade pergolan. Huskroppens L-form erbjuder lä och skyddar mot vind på gården. Avdelningarnas balkonger vänder sig in mot gården.

Äldreboendet innehåller också ett gym. Gymmet kan nås tillgängligt via husets huvudentré på hörnet Skälbyvägen/Almvägen.

Planbestämmelser

Detaljplanen möjliggör för vård, bostäder samt gruppboende/trygghetsboende och centrumverksamhet. Bestämmelsen **D** – Vård, på plankartan är den huvudsakliga användningen och medger att vårdverksamhet får uppföras inom planområdet. Användningen vård innefattar vårdverksamhet för människor som bedrivs i särskilda lokaler med personal. Även verksamheter som kompletterar den huvudsakliga vårdverksamheten ingår såsom matsal, personalutrymmen, omklädningsrum och gym. I det här fallet syftar bestämmelsen till att medge ett äldreboende.



Fasadelevation från Skälbyvägen (SR-K arkitekter, 2020).



Perspektiv, vy från Almvägen (SR-K arkitekter, 2020).



Fasadelevation från Almvägen (SR-K arkitekter, 2020).

Bestämmelsen **B** – Bostäder medger att alla typer av bostäder får uppföras. Bestämmelsen gäller bara den byggnadsdel som vänder sig mot Skälbyvägen. **B₁**-bestämmelsen är en begränsning av bestämmelsen bostäder och medger att gruppboende och trygghetsboende endast får uppföras. Gruppboende är en boendeform där de boende har gemensamma utrymmen som kök, matsal och vardagsrum och där tillgång till vård eller stödpersonal finns stora delar av dygnet. Trygghetsboende är en boendeform för äldre som ofta är för friska för äldreboende men som önskar mer trygghet och social samvaro än de kanske kan få i sitt nuvarande hem.



Illustrationsplan, alternativ 1, parkering på innergården (SR-K arkitekter och Novaterra, 2020)



Illustrationsplan, alternativ 2, parkering i garage (SR-K arkitekter och Novaterra, 2020)

Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra en flexibel detaljplan där ett äldreboende kan uppföras i hela byggnadskroppen. Vanliga bostäder utan särskild målgrupp får uppföras mot Skälbyvägen och gruppboende eller trygghetsboende får uppföras mot Almvägen.

Bestämmelsen C – Centrumverksamhet medger en kombination av olika verksamheter såsom handel, service och samlingslokaler. I det här fallet syftar bestämmelsen till att medge kontor, en mindre butik eller caféverksamhet.

Genom bestämmelser på plankartan regleras att fasader ska utföras i trä.

Med bestämmelser om nockhöjd och utformningsbestämmelse för takutformning regleras husets volymer och anpassning till omgivningens taklandskap. Med bestämmele om sadeltak avses även brutet sadeltak.

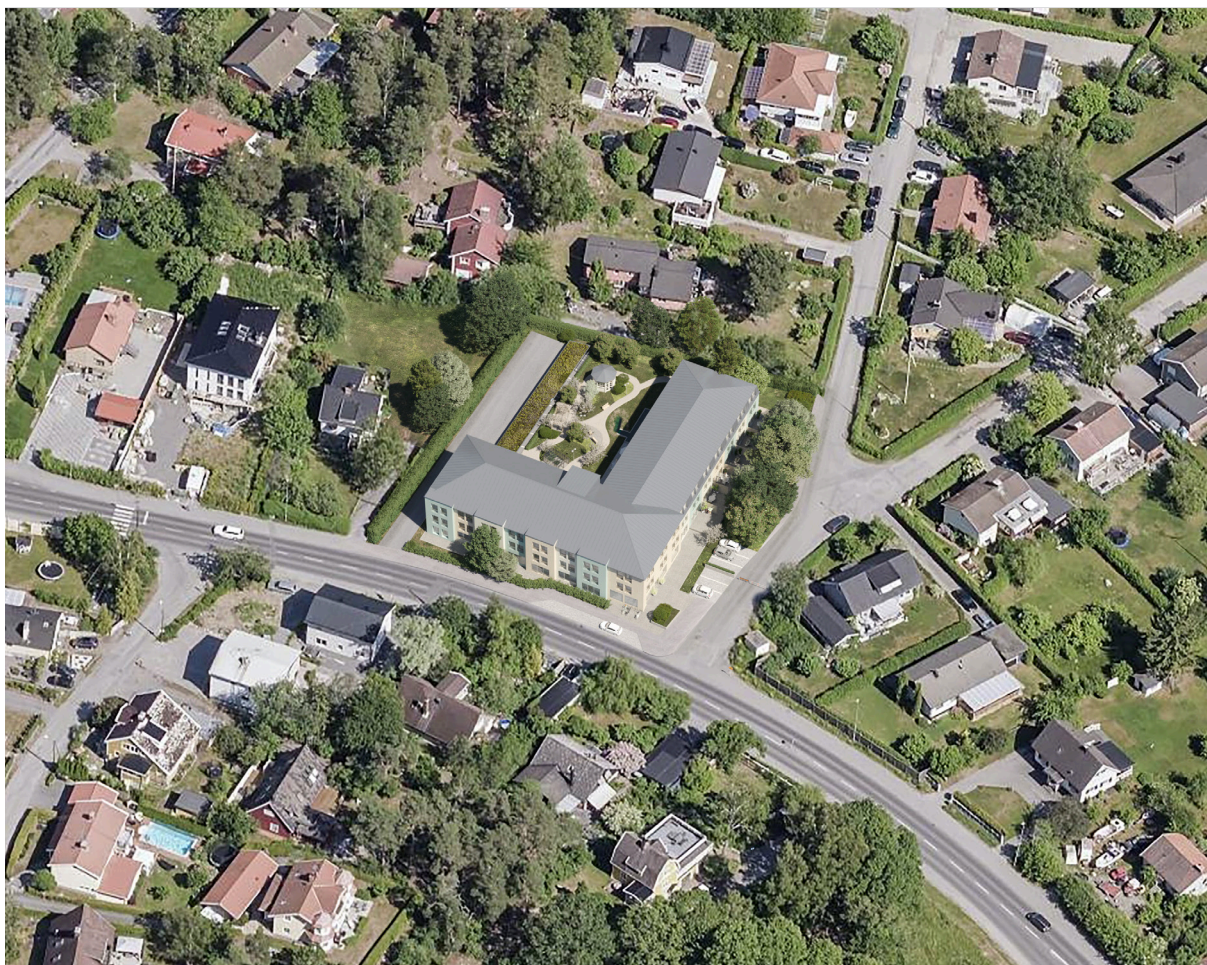
Genom utformningsbestämmelser regleras att fasaden ska variera för att bryta ner skalan och förstärka radhusgestaltningen. Mot Skälbyvägen ska fasadkulörer ändras och fasadliv förskjutas 0,6 meter var 6,2 meter. Mot Almvägen ska fasadkulörer ändras var 5,2 meter.

På prickmark och kryssmark tillåts öppenarea om 40 respektive 150 m² för att möjliggöra skärmtak. På kryssmark möjliggörs även komplementbyggnad om totalt 50 m². Nockhöjd om högst 3,5 meter över markens medelnivå regleras på prickmark och kryssmark.

Utfartsförbud har lagts längs med större delen av Skälbyvägen för att säkerställa att utfarterna inte hamnar i mitten av fastigheten.

Natur

I den södra delen av planområdet längs med Almvägen står flera träd i rad. De utgör tillsammans en allé vilken är skyddad som biotopskyddsområde. Det krävs en anmälan till Länsstyrelsen för att ta ner träden.



Flygperspektiv, vy från väster (SR-K arkitekter, 2020).

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör offentlig och/eller kommersiell service på bottenplanet i hörnet mellan huskropparna.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

Social hållbarhet

Detaljplanen möjliggör byggrätter avsedda för äldreboende, gruppboende eller trygghetsboende. Tillskapandet av dessa bostadstyper bidrar till ett bredare utbud vilket är bra för att skapa en större variation av bostäder i området. Det är till exempel möjligt för pensionärer som vill flytta ifrån hus men bo kvar i samma område.

Gator och trafik

Inga nya allmänna vägar kommer att anläggas. Planområdet omfattar en mindre del allmän platsmark utmed Skälbyvägen. Gatan kommer att breddas något in mot planområdet för att möjliggöra en lastficka samt två stycken angöringsfickor, om cirka 17 meter.

Planområdet ansluter direkt till allmänt gatunät. Angöring sker från Skälbyvägen genom en in-/utfart i planområdets norra del. Hantering av leveranser ska lösas vid den planerade lastzonen längs med Skälbyvägen.

Mellan Almvägen och Skälbyvägen finns ett genomfartsförbud som markeras med en vägbom. Genomfartsförbudet påverkas ej av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns inom 150 meter från planområdet, både längs med Skälbyvägen samt längs med Byleden. Dessa går bland annat mot Jakobsberg station samt Barkarby station. Planområdet ligger ungefär en kilometer från planerad tunnelbanestation i Veddesta.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Parkering för bil och cykel för boende samt verksamheter ska lösas på kvartersmark inom planområdet. Planområdet ligger inom zon B. Parkeringsnorm för kommunen ska följas vilket innebär att 18 parkeringar ska rymmas om användningen är äldreboende. Antalet handikapplatser bör följa kommunens norm på cirka 3-5 % av antalet bilplatser.

Cykelparkering löses inom kvartersmark. Järfällas parkeringsnorm för cykel ska följas vilket i nuläget innebär att det ska finnas 0,2 cykelparkeringsplatser för varje planerad bostad om det planeras för äldreboende. I anslutning till verksamheter ska cykelparkering anordnas för anställda samt besökare enligt parkeringsnormen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse kommer likt idag att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Fastighetens spillvatten och vattenanslutning behöver kapacitetförstärkas utifrån det nya bebyggelseförslaget.

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 30m³ dagvatten behöver anläggas inom planområdet för att uppnå kommunens riktlinjer.

Föroreningsberäkningar visar på att dagvatten från planområdet efter exploatering kommer att behöva renas. Rening av dagvatten föreslås i form av växtbäddar och makadamfyllda diken där dagvattnet kan infiltreras samt med genomsläpplig beläggning vid parkeringsplatserna. För att infiltration ska bli möjlig kommer dränerande lager behöva anläggas. De reningsanläggningar som föreslås behöver underhållas för att vidmakthålla den renande förmågan, detta beskrivs vidare i dagvattenutredningen.

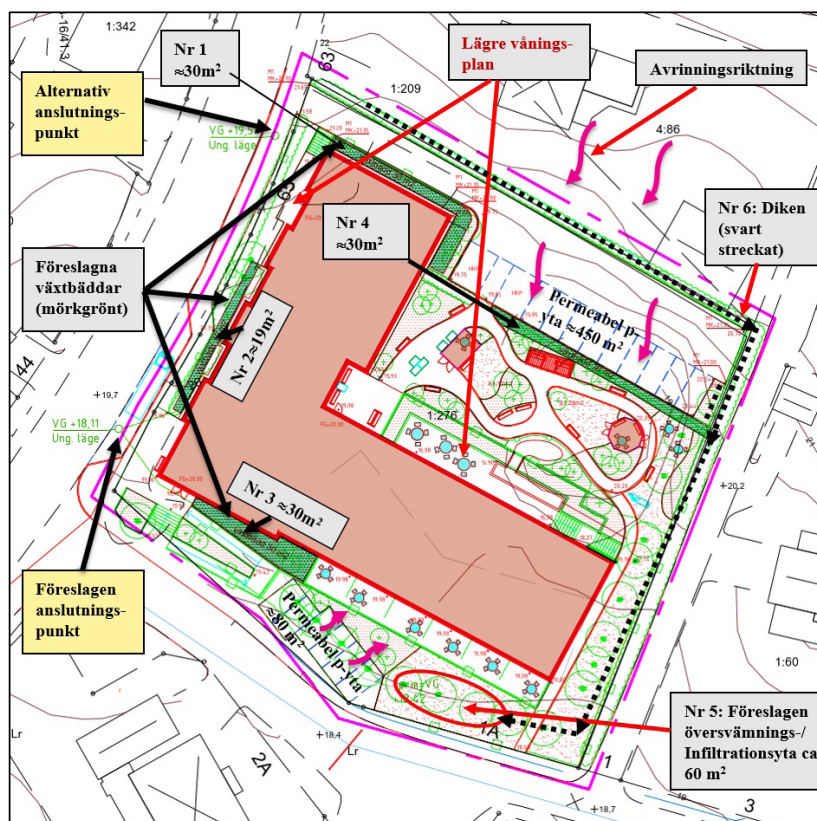
För att hantera 30 m³ dagvatten krävs en markyta med grundare växtbäddar motsvarande cirka 71m². Om istället djupa växtbäddar används krävs en markyta motsvarande cirka

36m². Dagvattenutredningen har identifierat ytor motsvarande 110m² där växtbäddar skulle kunna anläggas. 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 30 m³ vatten inom den egna fastigheten.

I förslaget är en våning lägre än omgivande marknivå. I två lägen föreslås marken schaktas så att det skapas fickor mellan byggnad och mark. I ritningen nedan beskrivs detta som "lägre våningsplan". Dessa två platser behöver vallas in för att förhindra tillrinning samt eventuellt förses med skärmtak. Om inget skärmtak skapas behöver dagvatten pumpas från fickan inne på gården. Vid lågt placerad entré kan spygatt och självfallsledning till befintligt ledningsnät för dagvatten i Skälbyvägen skapas. I alternativt förslag med parkering i källarplan behöver nedfartsrampen förses med linjeavvattnings eller liknande för att förhindra tillrinning utifrån. Detaljlösningar för detta behöver lösas i samband med bygglov.

Med rekommenderad dagvattenhantering uppfylls kraven: att byggande enligt detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten och att riktlinjer för dagvattenhantering, med bland annat krav på rening, riktvärden och flöde, uppfylls.

I figuren nedan redovisas ett förslag på hur dagvattenhanteringen kan lösas. Figuren anger också tänkbara anslutningspunkter i Skälbyvägen. På grund av ledningarnas förläggningsdjup i Skälbyvägen kan föreslagna markförlagda ledningar inom planområdet komma att behöva läggas ytligare än vad som är branschstandard. Förslagsvis anläggs grunda växtbäddar inne på gården och upphöjda växtbäddar i anslutning till takavvattningen. Om detta görs kan man "vinna höjd" för att ha möjlighet att kunna nå anslutningspunkt i Skälbyvägen med självfall. Detaljlösningar för detta behöver lösas i senare skede.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet, anslutning och placering av växtbäddar (WSP, 2020).

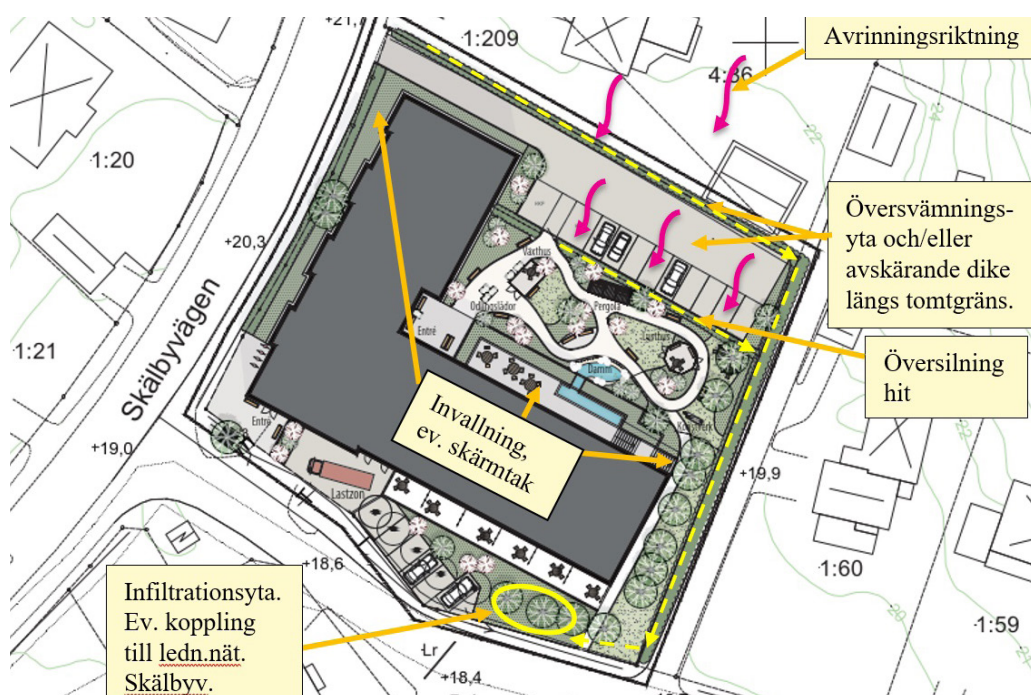
Skyfallshantering

Den planerade exploateringen innebär att marken inom fastigheterna ska jämnas ut och lågpunkterna fyllas upp. Markparkering ska uppföras i planområdets norra del, alternativt skapas parkering i källarplan. I förslaget ingår en uteterrass med utgång från källarplan samt en yttre trappa till innergården och en lägre liggande entré i nordväst.

Enligt beräkningar i skyfallsutredningen finns risk att planområdet och den planerade bebyggelsen översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Då det finns risk för vattensamling vid den planerade nedre terrassen, fickan mellan hus och innergård, samt vid den lågt placerade entrén i nordväst kommer det krävas tekniska lösningar för att hantera detta. Olika lösningar presenteras i skyfallsutredningen och består bland annat av invallning för att undvika tillrinning till ytorna, installation av dagvattenpump samt uppsättning av skärmtak. För att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen inte skadas vid översvämningar används en bestämmelse om att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion.

Eftersom befintliga lågpunkterna fylls upp behöver nya fördröjningslösningar anläggas. Detaljplanen reglerar att 64 m³ skyfallsvatten ska fördröjas inom kvartersmarken för att ta hand om den vattenvolym som samlas vid ett skyfall.

Skyfallsutredningen föreslår att parkeringsytan kan fungera som en översvämningsyta eller fördela avrinningen till en översilningsyta söder om parkeringen. Alternativt skapas ett infiltrationsdike längs norra och östra fastighetsgränsen (föreslagna diken visas som gula streckade pilar i nedanstående figur). Avskärande infiltrationsdiken och/eller makadamfyllda diken/regnbäddar föreslås sedan samla upp vatten från parkeringen och/eller översilningsytan. Slutligen föreslås en översvämningsyta/infiltrationsyta i grönytan där fastigheten gränsar mot Almvägen-Oxelvägen. Yta för infiltration av översvämningsvatten regleras i plankartan med

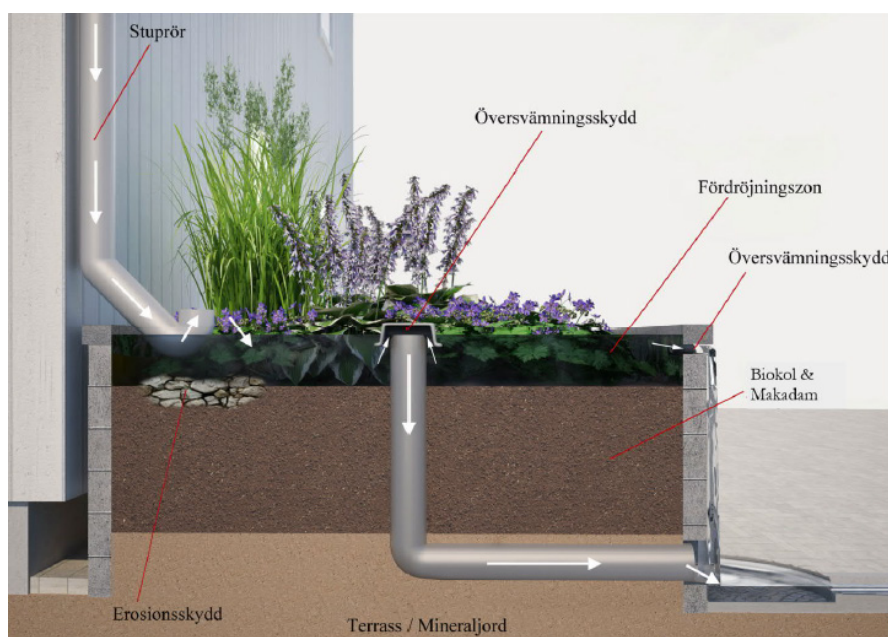


Förslag på skyfallsåtgärder inom planområdet (WSP, 2020).

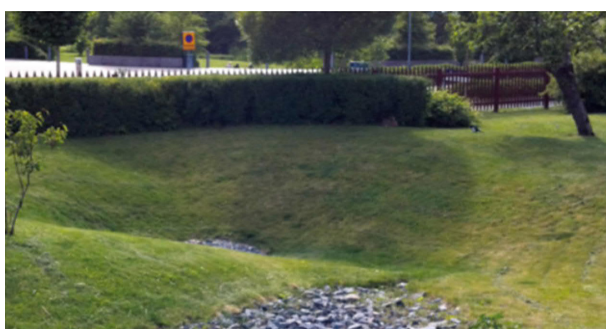
bestämmelsen m. Fördröjningslösningar bör hanteras ytligt genom lågpunkter men kan också utformas som underjordiska anläggningar.

Utgångspunkten vid skyfallsplanering är att marken lutar bort från byggnader samt att befintliga lågpunkter behålls, eller att lågpunkter med samma volym skapas inom planområdet, men inte i närheten av planerade byggnader. Detaljplanen har tagit hänsyn till detta och anpassat bebyggelsen efter platsens förutsättningar.

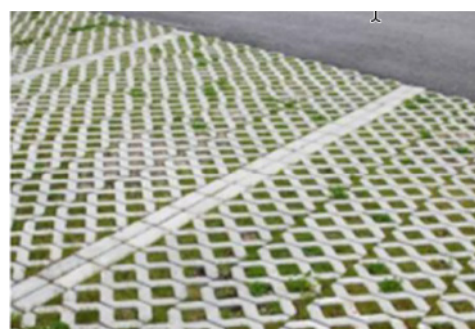
Det kommer krävas omfattande markarbeten för att hantera de översvämningar som riskerar att samlas inom fastigheterna vid skyfall. Lösningar för att hantera en översvämning ska tas fram och redovisas i samband med bygglovsansökan.



Exempel på upphöjd växtbädd (WSP, 2020)



Exempel på översvämningssyta. (WSP, 2020)



Exempel på genomsläpplig beläggning, gräsmatering (WSP, 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 för avfallshantering. Livsmedelverksamheter som uppkommer inom planen ska ha fettavskiljare, dessa beskrivs i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Återvinningscentral finns inom kommunen.

EI

Befintliga allmänna elledningar finns framdragna till fastigheten men kan behöva förstärkas till följd av tillkommande lägenheter, butiker, serviceverksamhet eller andra elintensiva anläggningar såsom laddstolpar.

Befintliga ledningar kan behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande

Energiförsörjning

Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i anslutning till planområdet och kommer därför troligen inte att anslutas. Bergvärme kan bli aktuellt med kompletteringar av exempelvis solceller.

Bredband och telekommunikation

Planområdet kommer likt idag vara anslutet till tele- och fibernät enligt nuvarande anslutningar.

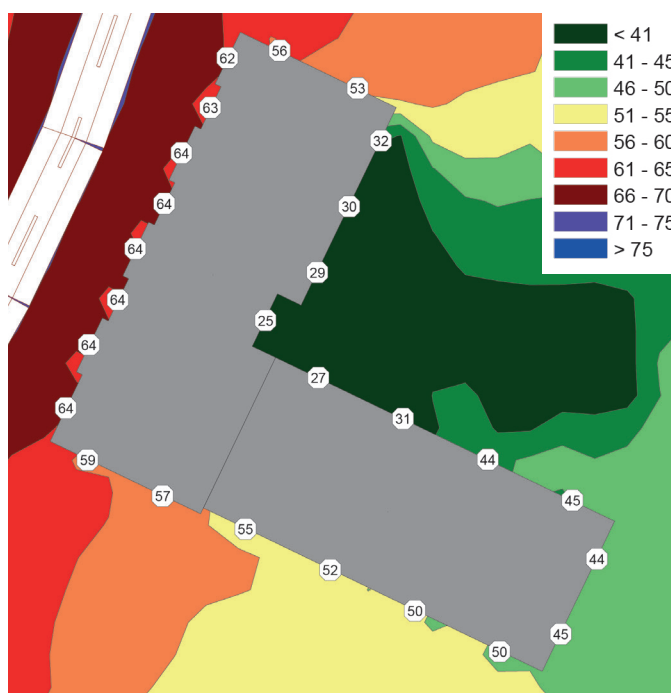
Störningar och risker

Buller

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning (PE teknik & Arkitektur, 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. Utredning har utgått från de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus vid plan- och bygglovsärenden som ges i Trafikbullerförordningen.

För den fasadsida som vetter söderut mot Almvägen så uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 59 dBA, därav uppfylls riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen och inga åtgärder krävs.

För den fasadsida som vetter västerut mot Skälbyvägen så uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dBA. I bilden till höger syns färglagda områden som avser ljudnivå 1,5 m ovan mark där reflektioner har tagits i beaktande. I bilden syns även vita punkter som visar frifältskorrigerade värden där reflektioner ej tas i beaktning. I Trafikbullerförordningen anges att frifältsvärdet ska användas. Därmed uppfylls riktvärden om högst 65 dBA vid fasad för lägenheter mindre än 35 kvm.



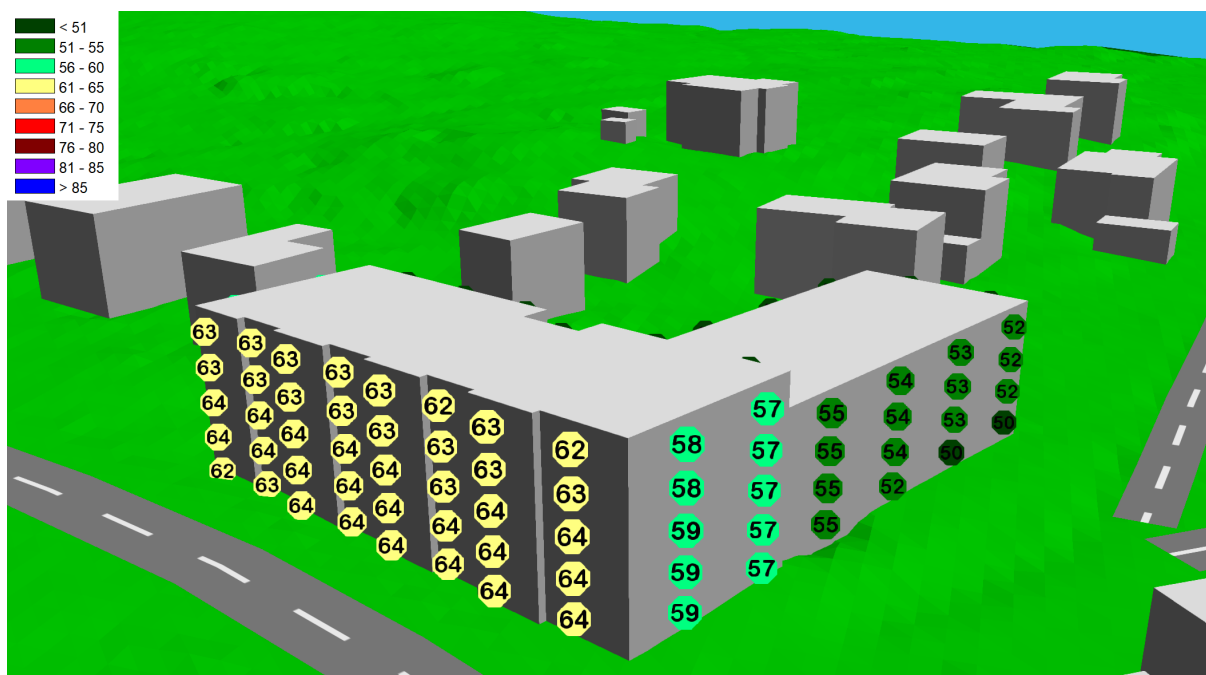
Beräknade bullernivåer inom planområdet, ekvivalenta nivåer. (PE teknik & Arkitektur, 2020)

I Trafikbullerförordningen ges följande avstegsmöjligheter om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad:

- För bostäder om högst 35 m² gäller att 65 dBA ekvivalent ljudnivå ej får överskridas.
- För större bostäder bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad ha tillgång sida där 55 dBA (ekvivalent ljudnivå) och 70 dBA (maximal ljudnivå) ej överskrids vid fasad.

Förutsatt att bostäder, vid fasadsida som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå, planeras enligt ovanstående punkter så uppfylls riktvärden enligt Trafikbullerförordningen. På innergård hamnar ljudnivåer under 50 dBA (ekvivalent) och 70 dBA (maximal). Om plats för utevistelse planeras på denna yta så uppfylls riktvärden enligt Trafikbullerförordningen.

Bullernivåerna möter kraven som ges i Trafikbullerförordningen men eftersom bullernivåerna ligger nära riktvärdena har ett antal åtgärdsförslag beskrivits vilka skulle kunna förbättra bullersituationen. Det finns exempelvis möjlighet att sätta upp en bullerskärm mot Skälbyvägen samt se över byggnadens egen skärmverkan med t.ex. utstickande fasadelement.



Beräknade bullernivåer inom planområdet ,ekvivalenta nivåer. (PE teknik & Arkitektur, 2020)

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte anta medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. Därmed kommer en miljöbedömning inte att behöva göras. Motiveringen är att planområdet är begränsat storleksmässigt. Det finns inga skyddade värden inom planområdet, inga riksintressen berörs, inga kända fornlämningar och den aktuella markanvändningen kommer fortsätta vara bostad och centrumverksamhet.

Planförslaget tillför både bostäder i ett kollektivtrafikhärområde vilket är ett av målen som beskrivs i RUFS 2050 samt att det bidrar till att Järfälla kommuns åtagande i Stockholmsöverenskommelsen kan uppfyllas. Riktlinjer har tagits fram för utvecklingen av Barkarby-Skälby. Riktlinjernas syfte är att fungera som en fördjupning och konkretisering av hur Barkarby-Skälby ska utvecklas i enlighet med översiktsplanen. Riktlinjerna specificerar en förtätning längs med Skälbyvägen med en höjdangivelse om max 4 våningar. Enligt översiktsplanen och de fördjupade riktlinjerna ska Skälbyvägen utvecklas till ett mångfunktionellt huvudstråk.

Planförslaget har bearbetats och anpassats både i höjd och i skala till omgivande bebyggelse och följer framtagna riktlinjer. Aktuellt planförslag anses överensstämma med gällande översiktsplan.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Genom att exploatera ytterligare ökar transporterna, 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 inom planområdet regleras genom bestämmelse om att dagvatten på kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 30 m³ vatten inom den egna fastigheten.

Föroreningskoncentrationerna och belastningen efter exploatering och med reningsåtgärder är mindre än koncentrationerna och belastningen före exploatering. Planområdet bidrar därmed inte till en ökad föroreningsbelastning på recipienten Bällstaån. Planförslaget bidrar totalt sett till en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN för recipienten. Ingen enskild kvalitetsparameter bedöms försämrats om föreslagna renande åtgärder genomförs.

Skyfall

Beräkningarna i framtagna skyfallsutredning visar att med rekommenderade åtgärder och höjdsättning uppfylls översvämningskraven, det vill säga att detaljplanen klarar ett 100-årsregn med klimatfaktor utan att skador inom planområdet uppkommer och utan att öka översvämningsriskerna utanför planområdet, samt säkerställer framkomligheten på vägar givet att fördröjningslösningar motsvarande 64 m³ anordnas.

Det anses enligt skyfallsutredningen vara tekniskt möjligt att minska eller helt eliminera risken för översvämningar även i de planerade fickorna mellan hus och gård med de rekommenderade åtgärderna som redovisas i skyfallsutredningen.

Luft

Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka luftkvaliteten. I dagsläget antas inga riktvärden för partiklar eller MKN för luft överskridas. Det är ett glest villaområde med hög luftomsättning och trafikmängden på Skälbyvägen är måttlig.

Landskapsbild

Föreslagen bebyggelse kommer ha viss inverkan på stadsbilden i området. Det är därför viktigt att tas hänsyn till platsens karaktär och omgivning. Anpassning görs bland annat genom utformningsbestämmelser som reglerar skala, takutformning och materialval. Bebyggelsen är vidare gestaltad som radhus vilket anses bidra till att den smälter in väl i omgivningen.

Huset är placerade något indragna från Skälbyvägen och Almvägen, cirka 2 -3 meter mot Skälbyvägen och cirka 8 - 12 meter mot Almvägen. Det möjliggör en förgårdsmark för exempelvis gräs- och häckplantering vilket kan ge en grön karaktär till gaturummet. Den indragna placeringen och den gröna fronten mot gaturummen är också en anpassning till den omgivande bebyggelsen.

Buller

För fasadsida som vetter västerut mot Skälbyvägen så uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 64 dBA. Det innebär att det utifrån Trafikbullerförordningen ställs krav på att det mot Skälbyvägen anläggs genomgående bostäder, där tyst sida kan anordnas alternativt att det planeras för mindre bostäder, max 35 m².

På innergården hamnar ljudnivåer under 50 dBA (ekvivalent) och 70 dBA (maximal). Om plats för utevistelse planeras på denna yta så uppfylls riktvärden enligt Trafikbullerförordningen.

Stabilitet

I den undersökning Geosigma (2020) tagit fram gällande geoteknik beskrivs följande kring stabilitet och sättningar. Ingen särskild stabilitetsutredning har gjorts då inga moment som påverkar stabiliteten negativt inom området bedöms tillkomma.

Där tillkommande laster från markupphöjning förväntas (innergården) består jorden av fyllning/friktsionsjord på berg. Tillkommande laster från byggnader ska pålas i områden med lera och påverkar då inte stabiliteten inom området. Lokala stabilitetsproblem som kan uppstå vid schaktning hanteras i projekterings- och byggskedet.

Förorenad mark

I den undersökning Atrax Energi & Miljö (2019) gjort kring förorenad mark har det ingått provtagning av jord och grundvatten. Undersökningen omfattades av sammanlagt åtta provtagningspunkter samt installation av två grundvattenrör i två av provtagningspunkterna. Provtagningspunkterna har fördelats över hela undersökningsområdet och val av placering har gjorts utifrån en historisk inventering av området som genomförts av ovan nämnd konsult.

Resultaten av undersökningen visar att föroreningssituationen går att hantera i genomförandeskedet av detaljplanen men att det kommer att krävas vissa åtgärder för att säkerställa en god miljö för människor.

En cistern om 5 m³ för eldningsolja finns i lokalen på fastigheten Björkeby 1:276 i källarvåningen som är fortfarande i bruk. En provtagningspunkt var tänkt att placeras vid cisternens påfyllnadsplats men i och med att det synligt går ledningar vid platsen fanns det stora risker att dessa kunde skadas därför valde man att inte utföra skruvpunkten i närheten av påfyllnadsplats. Cisternen och det tekniska utrymmet ansågs däremot vara i gott skick och inga tecken på läckage observerades vid inventeringen, det kunde heller inte urskiljas tecken på spill runt påfyllnadsplatsen.

Samtliga analyserade jord- och grundvattenprover visar på låga föroreningshalter. Något förhöjda halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig mark förekommer som kommer att kräva efterbehandling. En anmälan om efterbehandling ska lämnas in till miljö- och bygglovsnämnden senast sex veckor före saneringsstart enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

Inga förhöjda halter har påvisats i grundvattenproverna uttagna inom planområdet. Utifrån de undersökningar som utförts bedöms inga oacceptabla hälso- eller miljörisker föreligga. Vid den historiska inventeringen kunde inte den tidigare drivmedelsverksamheten med säkerhet lokaliseras och således kan det inte uteslutas att installationer och eventuella restföroreningar finns kvar i marken som kan behöva efterbehandlas i samband med planens genomförande för att säkerställa att inga risker för miljön och människors hälsa föreligger. En ny miljöteknisk markundersökning bör därför utföras i samband med att den befintliga byggnaden är riven och installationer är borttagna.

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

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.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuellt förlorad byggrätt som inte utnyttjas. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla. Kommunen har möjlighet att ändra eller upphäva planen utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Ansvarsfördelningen

Kommunstyrelseförvaltningens Samhällsbyggnadsavdelning upprättar detaljplan och ansvarar för att teckna erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövningen vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från berörda fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar en mindre del allmän platsmark utmed Skälbyvägen. Kommunen är huvudman för VA-ledningar fram till upprättad anslutningspunkt. Kommunen är ansvarig för drift och underhåll av gator utanför planområdet.

E.ON elnät är huvudman för elnätet inom kommunen.

Norrvatten är huvudman för den huvudvattenledning som finns utanför planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och nuvarande fastighetsägare.

Avtalet förtydligar och informerar om ett antal frågor:

- Fastighetsägaren är ansvarig för marksanering inom kvartersmark till den nivå som krävs för att kunna använda marken i enlighet med detaljplanen.
- Kommunens godkännande om överlåtelse av avtalet till ny byggaktör.
- Fastighetsägarens ansvar för alla lov och tillstånd som krävs för bebyggande av kvartersmark.
- Att kommunala riktlinjer gäller för bland annat dagvatten, avfallshantering och parkering, vilket prövas i bygglovskedet.
- Anläggande av kommunala anläggningar.
- Nyttjande av allmänna platser under byggskedet.

- Ersättning i samband med fastighetsreglering.
- Upphävande av villaservituten.
- Medfinansiering av tunnelbanan. Ersättning ska erläggas i samband med laga kraft av aktuell detaljplan.
- Kommunens interna administrativa kostnader för uppföljning av avtalet.
- Ansvar för utredning av påverkan för angränsande bebyggelse under byggnation.
- Bygginformation

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Planområdet berör tre fastigheter Björkeby 1:276 , 1:316 samt del av Björkeby 5:1.

Järfälla kommun äger fastigheten Björkeby 5:1 och de övriga fastigheterna ägs av Adr Fastighet Björkeby AB och Björkeby 1:316 AB. Markägandet efter ett antagande kommer att förändras. Nuvarande fastighetsägare avser att sälja fastigheterna till den byggaktör som har drivit planprocessen efter samrådet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

En fastighetsreglering behöver göras mellan Björkeby 5:1 och Björkeby 1:276 enligt bild nedan. Kommunen och fastighetsägaren tecknar ett avtal för berörd åtgärd och i det regleras vem som initierar förrättningen. Förändring av gräns mellan fastigheterna Björkeby 1:276 och 1:316 kommer att avgöras i vidare process. Planen ger ingen begränsning i minsta fastighetsstorlek. Fastighetsägaren kan välja att bibehålla två fastigheter inom planområdet eller göra en sammanslagning av fastigheterna.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Utanför planområdet i Almvägen har Norrvatten en ledningsrätt (akt 0123-92/17.1) som kan påverkas av kommunens omläggning av ny anslutningspunkt till planområdet. Vid kommunens arbeten med justering av anslutningspunkt till planområdet behöver ledningsägarna komma överens om hur arbetet ska bedrivas.

Två villaservitut berör planområdet. Dessa är avtalsservitut 01-IM5-38/5656.1 och 01-IM5-48/6113.1. Överenskommelse om upphävande och utredning av villaservituten regleras mellan kommunen och fastighetsägaren i fastighetsregleringsavtal.

Villaservitut var ett sätt att reglera vad som fick byggas på fastigheter innan byggnadslagstiftningen trädde ikraft 1948. Vanligen upprättades de i samband med avstyckning från en större stamfastighet och förekommer oftast i själva köpekontraktet. Idag har villaservituten i mångt och mycket spelat ut sin roll men finns oftast inskrivna i fastigheten. Villaservituten kan tas bort till exempel i samband med en fastighetsreglering.



Figuren illustrerar den mark och dess storlek när fastighetsregleringar blir aktuella. Gult markerar den yta kommunen överlåter till fastighetsägare och blått den yta fastighetsägaren överlåter till kommunen. Den svarta linjen illustrerar planområdesgränsen.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren har tecknat ett planavtal med kommunen som reglerar kostnaden för detaljplanen.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-06-17 om en ny avgränsning för uttag av medfinansieringsersättning för tunnelbanan, vilket innebär att aktuell plan ska bidra med 200 kronor per kvadratmeter bygggränt som detaljplanen medger. Vilket för denna detaljplan utgör ca 700 000 kronor.

Kommunen och exploatören reglerar kostnader för de båda marköverföringarna se bild 32 i ett fastighetsregleringsavtal.

Fastigheten kommer att behöva en uppgradering av förbindelsepunkten. Kostnaden för uppgradering bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor och utförande

Utbyggnadsordning

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

Miljöundersökning

Eftersom det på fastigheten enligt en MIFO fas 1 inventering finns uppgifter om att det funnits en bensinstation inom planområdet så anger plankartan att eventuella markföroreningar har avhjälppts och detta kan inte utredas vidare förrän befintliga byggnader rivits och ytterligare utredning gjorts. Inför samrådskedet har en översiktlig markmiljöundersökning utförts. Nästa markmiljöundersökning ska göras i samband med rivning av befintliga byggnader inom planområdet.

Uppmärksamhet kommer också krävas vid schaktningsarbeten för t.ex. ledningar inom planområdet så att det inte finns några föroreningar.

I samband med schaktarbeten inom området ska Järfällas riktlinjer för länshållningsvatten följas. Länshållningsvatten ska genomgå lokal rening.

Infrastruktur

Den befintliga VA-anslutningen till fastigheten behöver uppgraderas till nivå som klarar den kommande exploateringen på fastigheten.

Fastighetsägaren behöver kontrollera med ledningsägaren el om nuvarande el-abonnemang är tillräcklig annars behöver en servisändring göras.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har gjorts med grundläggningsrekommendationer. Den geotekniska utredningen anger att grundvattennivån ligger nära grundläggningsnivå för den nya bebyggelsen.

Störningar

Byggnation på fastigheten kan under vissa perioder upplevas störande för närboende. Exploatören/ fastighetsägaren ansvarar för att kommunicera störande arbeten i god tid och ansvara för att kontrollera påverkan på angränsade bebyggelse under byggskedet.

När bebyggelsen är på plats kan grannar uppleva att det är fler fordon i rörelse i området för t.ex. tömning av avfall från verksamheten, taxibilar för hämtning och lämning av boenden. Besökaren till verksamheten kan på ett enkelt sätt ta sig till fastigheten med kollektivtrafik vilket kan reducera en del trafik till verksamheten.

Parkering

Parkering för fastighetens behov anordnas inom planområdet. Fastighetens parkering sker på gård eller kommer ske i garagelösning under huset. Materialval för parkeringen ska ske utifrån dagvattenutredningens förslag.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som följer Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Inom planområdet behöver dagvatten för 30 m³ fördröjas och renas innan det får släppas på kommunens dagvattennät.

Avfallshantering/fettavskiljare

Ansvar för avfallshandlingen inom fastigheten är fastighetsägarens ansvar.

I södra delen av huset planeras ett soprum för äldreboendet. Vid hämtning kommer renhållningsfordon att stå uppställda på lastfickan på Skälbyvägen. Det finns även möjlighet för soppbilen att stå på Almvägen vid avfallshämtningen, med det är i huvudsak lastfickan på Skälbyvägen som ska användas.

För eventuell kommande verksamheten i lokal kan en fettavskiljare behöva placeras på lämpligt ställe för tömning i anslutning till verksamheten. Fordon som tömmer fettavskiljare kan stå uppställt på lastfickan på Skälbyvägen. Avluftningen från fettavskiljaren bör ske från tak. Om luktproblem uppstår ska ett kolfilter installeras.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

- Jakob Stenfelt, planarkitekt
- Anne-Marie Engman-Ott, exploateringsingenjör
- Viktoria Losvans, miljöplanerare
- Gabriella Östman, miljöinspektör
- Sergio Sánchez Morales, trafikingenjör
- Olle Lagergren, bygglovhandläggare
- Tina Nyberg , VA-ingenjör t.om maj 2019
- Simon Löwgren, VA-ingenjör fr.om maj 2019
- Erik Blomquist, planarkitekt sent skede

Sandra Westin
Planchef

Jakob Stenfelt
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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