



Detaljplan för

PILOTVÄGEN/SKÄLBYVÄGEN

del av fastigheterna Barsbro 1:13 och Barsbro 7:1,
Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING

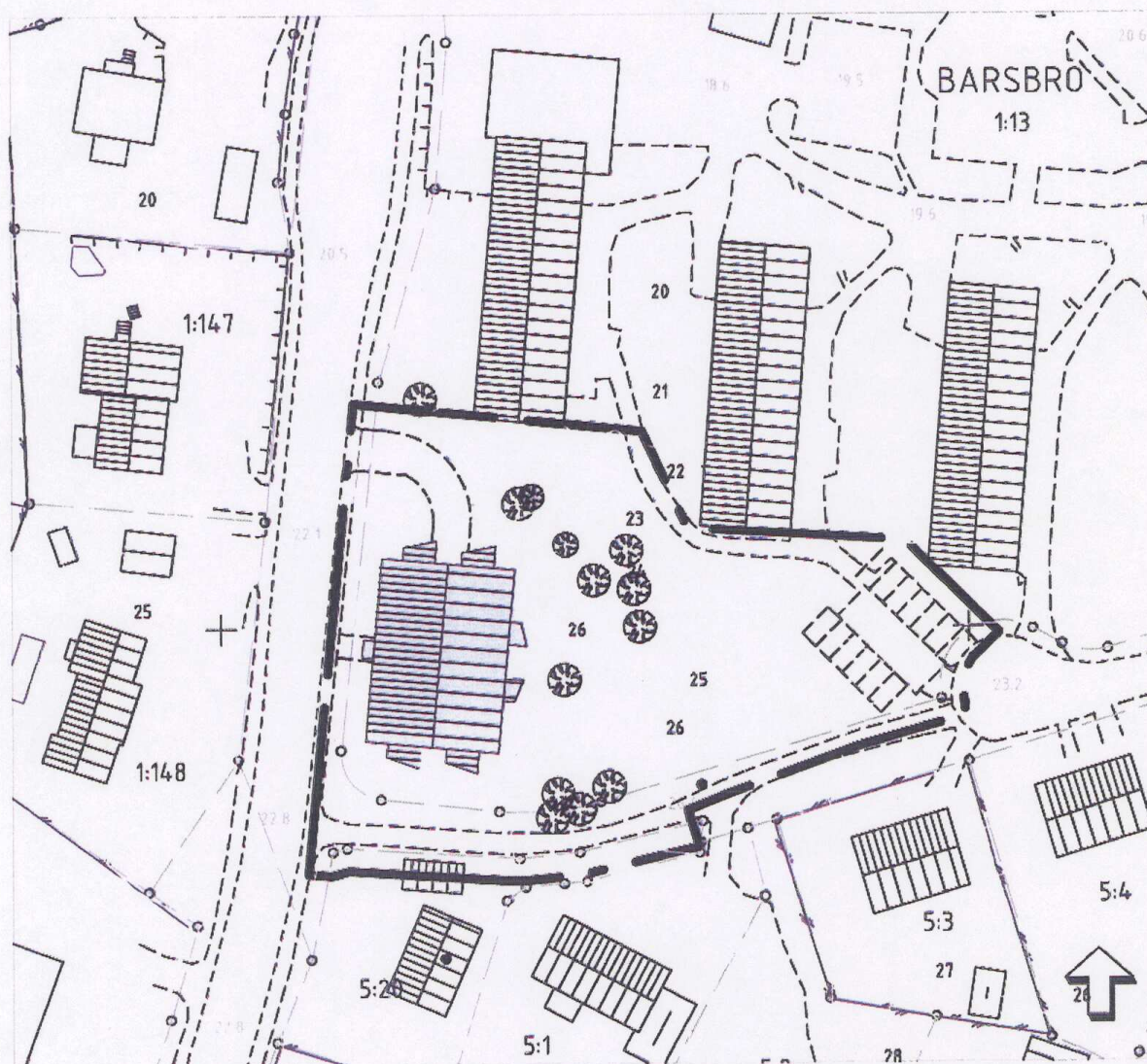


Illustration av det föreslagna planområdet.



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning, 2006-09-04
- Plankarta med bestämmelser och illustration, 2006-09-12
- Utlåtande, 2006-09-04

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Program till detaljplan
- Riktlinjer för fortsatt arbete, tjänsteskrivelse daterad 2005-05-03
- Mötesanteckningar från samrådsmöte 2006-01-19
- Samrådsredogörelse, 2006-05-23
- Bullerberäkningar, WSP daterade 2006-06-05

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en kompletterande bebyggelse vid Pilotvägen/Skälbyvägen. Det föreslagna planområdet är idag ett mindre naturområde inom befintligt bostadskvarter. I naturområdet finns tallar på hållmark och en del mindre vegetation. Området ägs och förvaltas av JHAB. Det föreslagna planområdet ligger ca 300 m från Barkarby centrum.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av en fyra våningar hög byggnad med 20-24 lägenheter. Infart ska ske från Skälbyvägen. Parkering ska ske i garage under ny byggnad samt på befintlig parkering som byggs ut.

Det föreslagna planområdet är utsatt för buller pga. närheten till Skälbyvägen. Det centrumnära läget motiverar dock att avstegsfall från normerna kan godtagas. För att minska störningar ska alla sovrum ha öppningsbart fönster mot fasad med bullernivåer understigande 55 dB(A).

Området ingår i ett kulturhistoriskt känsligt område, där samverkan mellan byggnader och naturen är viktig. Höga krav kommer därför att ställas på utformning och markanpassning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i kommundelen Barkarby ca 300 m från Barkarby centrum. Det utgör det sydvästra hörnet av ett kvarter som avgränsas av Skälbyvägen, Flygarvägen, Reavägen, Pilotvägen och dess fortsättning i en gång och cykelbana som ansluter till Skälbyvägen. Planområdets areal uppgår till ca 3200 m².

Markägo- förhållanden

Den föreslagna detaljplanen berör fastigheterna Barsbro 1:13 och Barsbro 7:1. Fastigheten Barsbro 1:13 ägs av JHAB. Fastigheten Barsbro 7:1, som utgör ungefär 10% av planområdet, ägs av Järfälla kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) ligger planområdet inom mark avsedd för bostäder. "Barkarby – Skälbys karaktär av lummig småhusstad med tätare flerbostadsbebyggelse nära station och centrum bör behållas." "I övrigt kan kompletteringar ske med enstaka hus och med flerfamiljsvillor på stora tomter och vid nedläggning av verksamheter



mm. Fler bostäder lämpliga för små hushåll behövs.”

I kommunens kulturmiljöplan finns området upptaget under rubriken ”Skälbyvägen – Flygarvägen”.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslöt 2004-05-17 att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för komplettering med bostäder inom området.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2004-12-02 miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder vid Pilotvägen/Skälbyvägen.

Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner: B 541124, S 680828aa och S740528. Planerna anger bostadsanvändning samt parkmark. Det aktuella området är enligt gällande detaljplan mark som ej får bebyggas.

Program för detaljplanläggning

Ett program till detaljplanen var utsänt för samråd under perioden 24 januari - 21 februari, 2005. Programmet redovisade fyra alternativa lösningar på hur planområdet kan användas. Efter genomfört samråd sammanställdes en programsamrådsredogörelse.

Vid stadsbyggnadsnämndens möte den 2005-05-26 fastställdes riktlinjer för fortsatt arbete med detaljplanen.

Riktlinjerna var:

- En byggnad, i form av ett punkthus.
- Garage i souterrain, så att så stor del av hällmarken som möjligt blir kvar.
- Infart från Skälbyvägen men sophus mot Pilotvägen.
- Lägenheterna förutsätts klara rekommenderade bullernormer (helst bättre), bullerutredningar måste redovisa värden under 55 dB(A).
- Utformningen blir varsam med hänsyn till intilliggande byggnader.
- Läget för Barsbro gamla bytomt utreds.

Samrådsförslag

Utifrån riktlinjerna togs ett samrådsförslag fram. Detaljplanen var utsänd på samråd under perioden 10 januari, 2006 – 7 februari, 2006. Ett samrådsmöte hölls 19 januari, 2006, vid Barkarby bibliotek. Minnesanteckningar från samrådsmötet bifogas planhandlingarna. En separat samrådsredogörelse har skrivits.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består av en höjd belägen söder om befintliga flerbostadshus. Den högsta punkten är + 26 m, mot Skälbyvägen och Pilotvägen sänker sig området till + 23 m. De befintliga flerbostadshusens entréplan ligger på + 20 m.

Topografi

Flora och fauna

I områdets högre delar finns hällmark. På dessa växer ett flertal äldre tallar. Tallarna växer troligen i bergssprickor med jord. Mot Skälbyvägen växer gräs, enstaka buskar och någon mindre ek. Närmare Pilotvägen växer ett bestånd med aspar. I området finns även enstaka rönnar. I planområdet finns inte några rödlistade arter eller skyddsvärd flora eller fauna.

Planområdet omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berör inte något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).



Det föreslagna planområdet sett från slutet av Pilotvägen.

Lokalklimat

Lokalklimatet är gynnsamt. Planområdet har söderläge utan skymmande byggnader eller växtlighet.

Geotekniska förutsättningar

De geotekniska förutsättningarna är goda då det är nära till fast berg.

Markföroreningar

Området finns inte med i Järfälla kommuns sammanställning av platser med misstänkta markföroreningar.

Radon

Radonmätningar ska genomföras innan byggnation får påbörjas. Byggnad ska uppföras så att radongashaltens årsmedelvärde inomhus inte överstiger 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det befintliga bostadskvarteret finns upptaget i "Kulturmiljöplan för Järfälla". I motiv för bevarande sägs: "Flerfamiljshusen i kvarteret är Barkarbys första och ett av Järfälla kommuns bäst bevarade sammanhängande område från 1950-talet."

Historiskt sett har området hört till Barsbro gård. Barsbro är känt sedan 1400-talets början, men gården var troligen av förhistoriskt ursprung eftersom rester av gravfält finns i omgivningarna. Gården var bebodd fram till 1869.

Utsträckningen av bytomten har undersökts. Gården med tillhörande byggnader har legat på andra sidan Skälbyvägen och det aktuella området troligen använts för bete. I Riksantikvarieämbetets fornminnesregister beskrivs fornlämning 350 som platsen för en borttagen gård. Den har inte status som fast fornlämning. Länsstyrelsen har vid besiktning konstaterat att det föreslagna planområdet inte innehåller några fornlämningar och kommer inte att ställa några krav på arkeologisk dokumentation.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen i kvarteret uppfördes 1952 – 54 och blev då de första flerbostadshusen i Barkarby. De sammanlagt åtta trevåningshusen uppfördes i en tidstypisk stil med spritputsade fasader och utsmyckade norrgavlar. Färgskalan är dov i bruna, gula och grå nyanser. Byggnaderna är grupperade kring ett litet centrum och en gemensam gård med lekplats, fotbollsplan och planteringar. Karakteristiskt för den tidens planering är det varsamma sätt på vilket byggnaderna placeras i terrängen. Området är välbevarat sedan byggnadstiden och fick för några år sedan en ursprunglig färgsättning.

**Byggnadskultur och
gestaltning**

Längs Pilotvägen i söder och den angränsande gång- och cykelvägen finns envånings villor. I hörnet mot Skälbyvägen har nyligen en detaljplan tagits fram för att möjliggöra en ny villa. Denna villa kommer om den uppförs ligga ca 20 m från den nya byggnaden.

Det nya bostadshuset kompletterar befintliga bostadsområdet från femtiotalet. Utformningen av den nya bebyggelsen ska ske med hänsyn till femtiotalsbebyggelsen. Nytt bostadshus ska ha putsad fasad. Kulören ska vara i samma ton som i femtiotalsbebyggelsen. Ny byggnad behöver inte utformas som en pastisch på befintlig bebyggelse utan får gärna ha ett modernt formspråk. Utformningen av byggnadsdetaljer såsom fönsterindelning och balkonger i ny bebyggelse ska utformas med varsamhet så att inte områdets helhetsintryck försämras.

Den nya byggnaden placeras nära Skälbyvägen och ingreppet i naturen blir litet. Med placeringen nära gatan skapas ett tydligare gaturum längs Skälbyvägen. Huvudentré ska vara mot Skälbyvägen. Den nya byggnaden kommer att innehålla en-, två- och trerummare. Var lägenhet ska ha en egen balkong eller uteplats. Balkongerna ska utformas så att de skyddas mot buller. Balkongerna får inte vara helt inglasade. Stor omsorg måste läggas på de uteplatser som skapas invid Skälbyvägen.



Skiss på ny bebyggelse, vy från Skälbyvägen

Den nya byggnaden utnyttjar planområdets höjdskillnader. Mot Skälbyvägen skapas en souterrainvåning och under huset inryms ett garage. Nedfarten till garaget föreslås hamna på ungefär +21,5 m medan hållmarken bakom det nya huset ligger på +25 m. Garageplanet hamnar troligtvis på +20 - +20,5 m. Nedfarten till garaget kommer att kräva stödmurar i någon form. Dessa ska utföras omsorgsfullt. Övergången från slänt till stödmur ska vara mjuk. Branta kanter bör skyddas genom plantering, murar eller liknande. De flesta äldre tallarna och det mesta av hållmarken skyddas. Öster om den nya byggnaden tillåts ingen bebyggelse.

**Offentlig och kommersiell service**

Bibliotek, livsmedelsaffär, restaurang, pendeltågsstation m.m finns i Barkarby centrum, 300 m från planområdet. På samma avstånd finns även Barkarbyskolan och fyra förskolor. Längs Skälbyvägen finns ett antal mindre verksamheter, en bilhandlare, pizzeria, frisör m.m. Vid Barsbro torg, norr om planområdet finns viss närservice.

Tillgänglighet

Ny byggnad ska klara gällande tillgänglighetskrav. Markplaneringen ska utföras så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå befintliga gårdsytor norr om planområdet.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht råder ej för närvarande. I befintliga hyreshus vid Pilotvägen finns ca 50 skyddsrumspatser i vardera byggnad.

Friytor**Lek och rekreation**

I Barkarby råder brist på närnatur och närparker. Skälbyparken ca 750 m från planområdet, är den största parken i närheten av Pilotvägen. I det befintliga hyreshuskvarteret finns en lekplats vilka boende i det nya huset kan nyttja. Från nya bostäder till lekplatsen är avståndet 100 m.

Vid naturområdet Vålberga intill Barkarby centrum finns elljusspår. Upplandsleden korsar kommunen i Görvälms naturreservat vid Mälaren. Viksjö golfbana erbjuder förutom golf skidspår under vinterhalvåret.

Naturmiljö

Planområdet är ett naturområde på kvartersmark. Det upplevs som ett allmänt naturområde och används t.ex. för rastning av hundar. Området saknar bänkar, lekredskap etc. Tillsammans gör detta att området inte upplevs som en del av bostadskvarteret. Med den föreslagna bebyggelsen kommer området inte vara lika tillgängligt för allmänheten. Med avseende på den brist på närnatur som finns i Barkarby finns bestämmelser om förbud mot uppförande av staket. Naturområdets vildvuxna karaktär kommer försvinna när det nya huset uppförs. Aspsly och annan mindre vegetation tas bort. Ökat slitage och mer skötsel av området gör att hållmarken och kvarvarande tallar lyfts fram.

Gator och trafik**Biltrafik**

Trafiksituationen på Skälbyvägen är i dagsläget ansträngd. I höjd med planområdet passerar ca 8000 fordon/dygn. De ca 20 nya lägenheterna kan skapa ungefär 100 nya fordonsrörelser/dygn. Hastigheten på Skälbyvägen förbi planområdet är 50 km/h. I samband med att planen genomförs föreslås att hastigheten på Skälbyvägen vid planområdet begränsas till 30 km/h.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet går att nå från den gång- och cykelväg som löper parallellt med Skälbyvägen, samt från gång- och cykelvägen i Pilotvägens förlängning.

Parkering

För lägenheterna ska 1,1 parkeringsplats/lägenhet anordnas. 18 platser anordnas i garage under det nya huset och ytterligare sex parkeringsplatser skapas när den befintliga parkeringsplatsen vid Pilotvägens vändplan byggs ut.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget, Barkarby pendeltågsstation finns inom ett avstånd på 300 m. Vid Barkarby centrum angör 9 olika busslinjer. På Skälbyvägen i höjd med planområdet passerar bussarna 550, 518, 541, 543.

Störningar

Från angränsande kvarter

För buller gäller följande riktvärden:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,

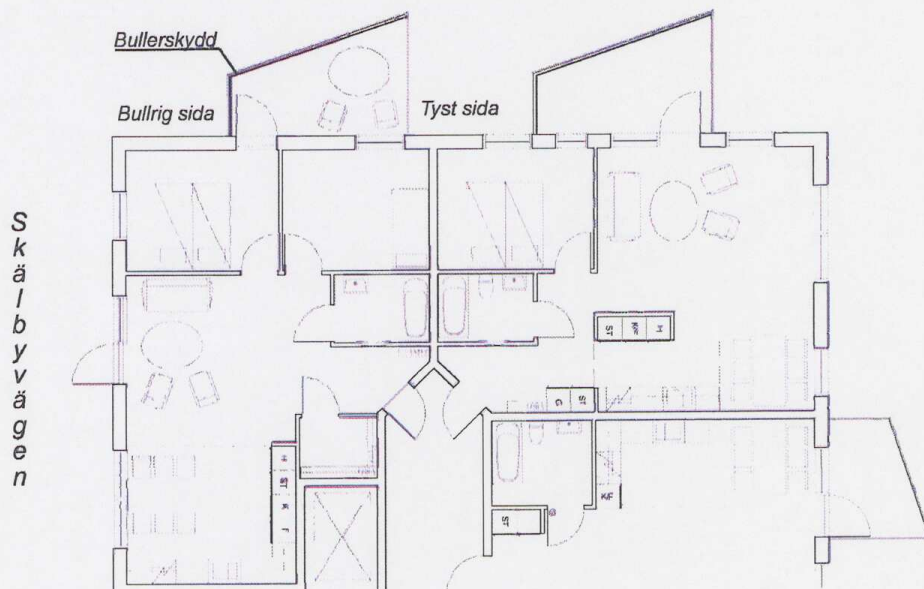
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus(vid fasad),

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Från väg och järnväg får bostäder, efter noggrann prövning, utsättas för högst 65 dB(A) på den mest utsatta fasaden under förutsättning att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har under 55 dB(A) vid fasad, enligt kommunens översiktsplan från 2001.

Järfälla kommun har en plan för miljöarbete. Enligt planen är ett mål att nybyggda bostäder ska ha en tyst sida där ljudnivån vid fasad inte får överskrida 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

En bullerutredning avseende trafikbuller från Skälbyvägen har gjorts av WSP Akustik. Utredningen visar bullersituationen vid 30 km/h förbi området. Maximalvärden och ekvivalentvärden ha sedan beräknats vid 2, 5, 8 och 11 m över mark. Utredningen visar att planområdet är bullerstört pga. trafiken på Skälbyvägen. Mot Skälbyvägen beräknas bullervärdena till 60-65 dB(A) och maximalnivåerna mot Skälbyvägen beräknas till ca 75 - 80 dB(A).

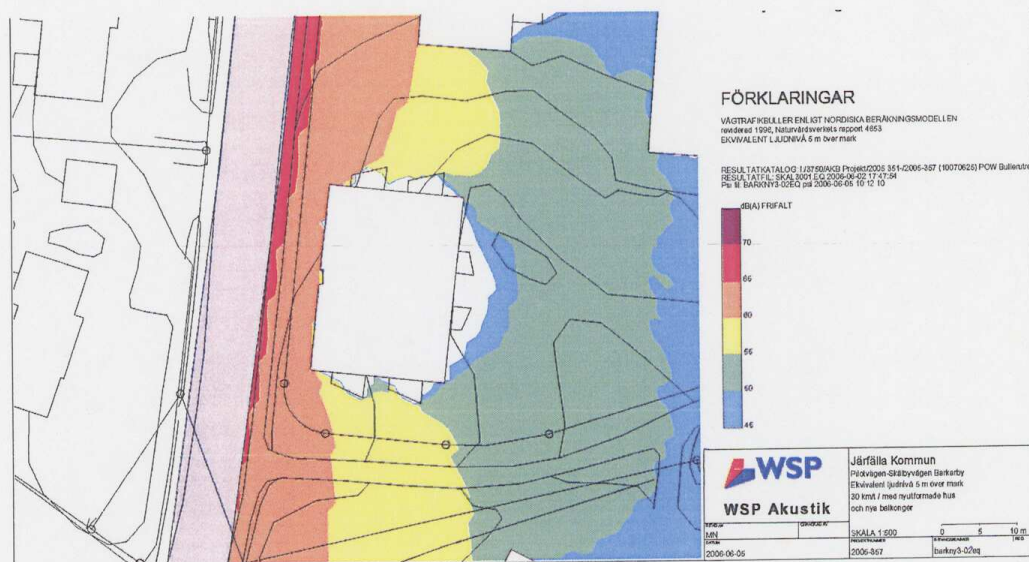


Planskiss på ny bebyggelse. Balkongerna förses med bullerskydd mot Skälbyvägen. Utformningen gör att alla sovrum får fönster mot en fasad med bullervärden under 55 dB(A).

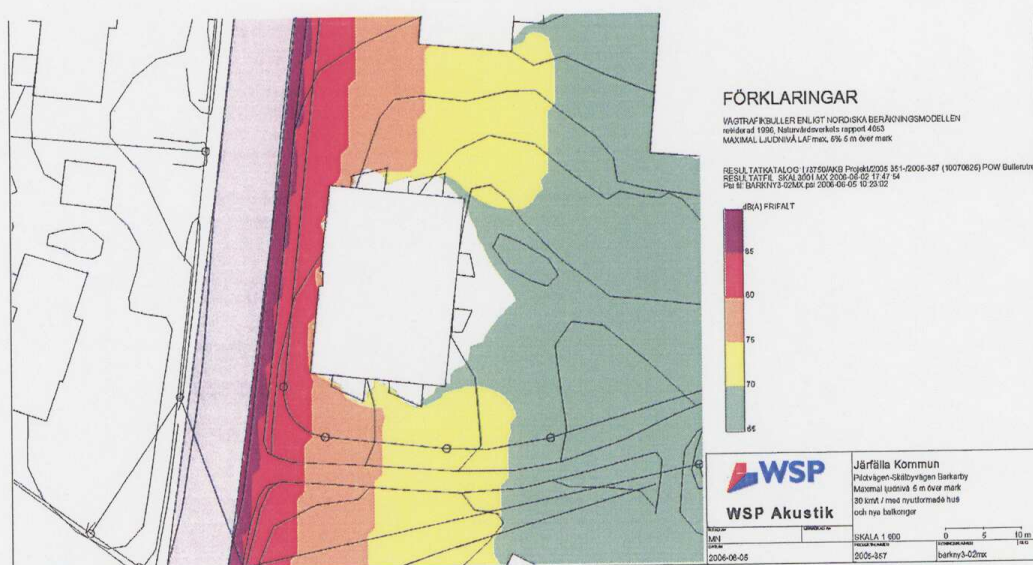
För att kunna bygga i detta läge krävs att byggnaden utformas enligt avstegsfallet. Byggnaden ska utformas så att alla sovrum har öppningsbart fönster i en fasad som inte utsätts för buller högre än 55 dB(A). Uteplats med maximal bullernivå på 70 dB(A) ska finnas. För att klara detta ska balkongerna i de utsatta lägena utformas med väggar mot tre av fyra väderstreck. Väggarna skärmar då av uteplatsen (balkongen) och de fönster som annars skulle nåts av buller överstigande 55 dB(A). Balkongerna får inte att vara helt slutna utan ska vara öppna mot den tysta sidan, mot de bullriga sidorna ska balkongens väggar i huvudsak vara av glas. På bottenvåningen blir bullerstörningen som högst men

avtar sedan för var våning. Enligt bullerberäkningen hamnar de ekvivalenta bullervärdena vid fasad på balkongen under 45 dB(A) medan de maximala bullervärdena hamnar under 65 dB(A). Vid den tysta sidan mot naturområdet ligger de ekvivalenta bullernivåerna i huvudsak under 45 dB(A) medan maximalvärdena ligger under 65 dB(A).

Avstegen från normerna motiveras med det centrumnära läget.



Ekvivalent buller vid 30 km/h, 5 m över mark.

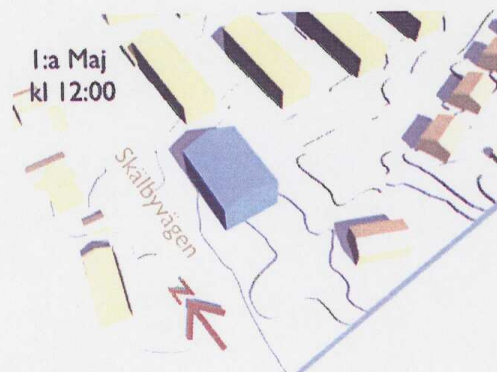
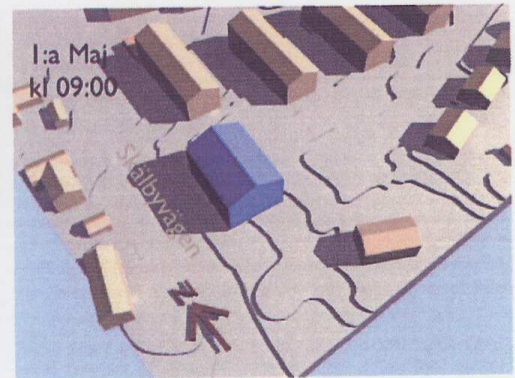
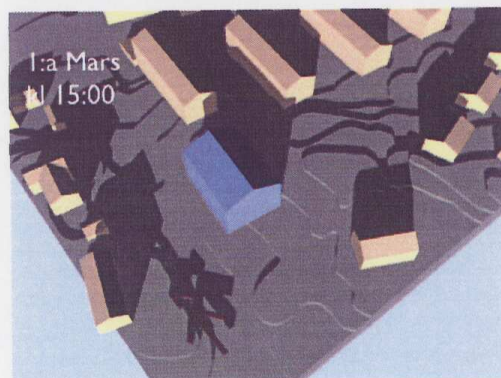


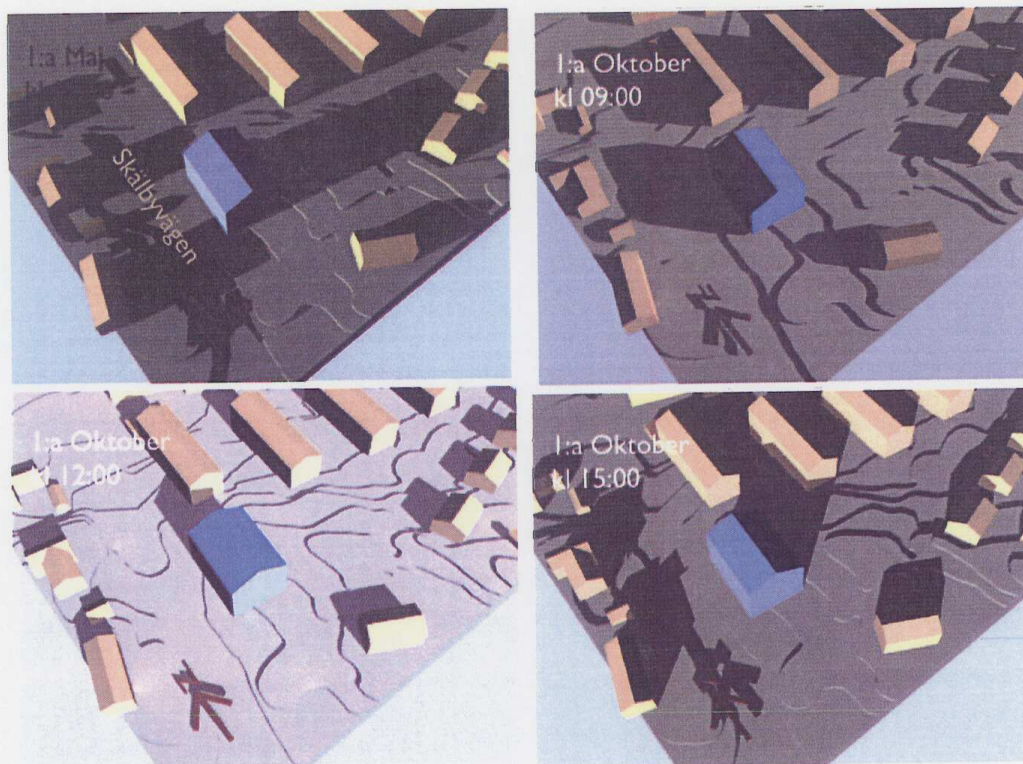
Maximalt buller vid 30 km/h, 5 m över mark

Solstudier

Den nya byggnaden placeras på en höjd söder om befintliga flerfamiljshus. Detta innebär att byggnaden under delar av dygnet skuggar befintliga bostäder. Den genomförda solstudien visar att det är under perioden oktober – mars som skuggorna blir störst.

Under höst och vinterförmiddagarna skuggas villorna norr om Skälbyvägen. Ungefär 11:30 når skuggorna den södra gaveln på det hus som ligger närmast norr om den nya byggnaden. Huset skuggas sedan delvis fram till ca kl 15:00. Då skuggorna faller på nästa byggnad. Under sommaren står solen så högt att inga problem uppstår. Mellan ny byggnad och befintliga hus finns träd som i dagsläget skymmer befintliga balkonger. Detta syns inte i solstudierna.





Ny byggnad är färgad blå mitt i bilden. Solstudien är gjord av Origo arkitekter.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

I planområdets närhet finns anslutningspunkter vilka är lämpliga att använda.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) ska eftersträvas. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan.

Värme

Den nya byggnaden ansluts till befintligt fjärrvärmenät. Enskild uppvärmning med bränsle eldning tillåts ej.

El

Graninge Nät AB är huvudman för elnätet inom planområdet och området kan el-försörjas från deras befintliga transformatorstation i korsningen Skälbyvägen – Flygarvägen.

Tele

Byggnaderna kan anslutas till det fasta telenätet i lämplig förbindelsepunkt.

Restprodukter/ avfall

Soprum för källsortering av restprodukter inomhus ska finnas i byggnadens souterrainvåningen. Soprummet ska ha dörr ut mot byggnadens södra fasad. Sopbilen kan då köra in på gång- och cykelvägen och parkera i direkt anslutning till soprummet. Efter hämtning kör sopbilen rakt fram mot Pilotvägen. Dispens för färd på gång- och cykelväg söks av kommunens entreprenör hos miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005. Närmaste återvinningsstation finns vid Barkarby station. Görvälns återvinningscentral finns på ca 6 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.



MILJÖBEDÖMNING

Ställnings- tagande

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför inte göras. Bedömningen grundas på följande:

Planens omfattning är begränsad och möjliggör inte någon verksamhet som kan få någon stor negativ inverkan på miljön. Planen följer intentionerna i kommunens översiktplan. Planen bedöms inte påverka den hållbara utvecklingen. Planens genomförande bedöms inte kunna påverka människors hälsa. Det markområde som föreslås tas i anspråk i och med förtätningen är inte betydelsefull för kommunens gröna stråk eller för naturlivet.

Trots att bergsprängning kommer att bli resultat av planens genomförande och konsekvenserna av detta inte går att återställa är uppfattningen, pga. planens begränsade omfattning, att det är bättre att förtäta i befintligt bostadsområde än att i anspråk ta ny mark på annan plats.

Järfälla kommun har som policy att alltid göra en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) vid framtagandet av nya detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. MKB:n upprättas efter en checklista som miljö- och hälsoskyddsavdelningen upprättar. I detta fall har den huvudsakliga inriktningen varit buller och trafikfrågor samt natur och grönytor.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har bedömt att konsekvenserna av planens genomförande inte blir *betydande* vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18. En avgränsad miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

Naturresurser

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på naturresurser enligt 3:e kapitlet miljöbalken.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

LUFT

Trafik och eldning

Nuläge

Skälbyvägen vid planområdet trafikeras i dag av ca 8000 fordon/dygn. Trots stundtals intensiv trafik är luftkvaliteten god. Miljö kvalitetsnormer anger den lägsta acceptabla miljö kvaliteten och ska iakttas vid planering och planläggning. Inga platser i Järfälla utsätts för värden som överskrider normer för partiklar i luften etc.

Vedeldning kan förekomma i det angränsande småhusområdet. Eldning kan upplevas som störande. Rök från vedeldning innehåller ett stort antal ämnen varav vissa retar luftvägarna medan andra är cancerframkallande. Hälsostörningar från vedeldning drabbar främst allergiker och astmatiker.

Konsekvenser

Den föreslagna nybyggnation vid Pilotvägen/Skälbyvägen kan orsaka ungefär 100 nya fordonsrörelser/dygn. Trafikökningen kommer inte att påverka luftkvaliteten eller göra att rekommenderade normer överskrids.

Nollalternativ

Luftkvaliteten i området förblir oförändrad.

Mål

I Järfälla ska alla människor kunna vistas i tätortsmiljön utan att drabbas av negativa hälsoeffekter på grund av luftföroreningar (ÖP 2001) sid 85.

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Vedeldning tillåts inte i det föreslagna planområdet.

**VATTEN****Dagvatten****Nuläge**

Marken i planområdet består till största del av berg. Allt dagvatten kan inte infiltreras. Vid stora flöden rinner dagvattnet till dagvattennätet. I dagvattennätet leds vattnet orenat till Veddestadiket och vidare till Bällstaån.

Konsekvenser

Vid nybyggnation kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Tak- och parkeringsytorna ligger på ytor som tidigare var gräsbevuxna. Dagvattnet från dessa ytor ska om möjligt infiltreras lokalt. De flesta nyanlagda parkeringsplatserna ska placeras i garage. Parkeringsplatsernas belastning på dagvattnet blir liten. Vid höga flöden bör dagvattnet kunna avledas till dagvattennätet.

Under byggtiden kommer maskiner och fordon med diesel och hydraulolja att finnas i området. Risk för läckage kan aldrig helt undvikas. Beredskap för att ta hand om läckage ska därför finnas.

Nollalternativ

Ingen påverkan på dagvattnet.

Mål

Dagvattenpolicy för Järfälla (ÖP 2001):

- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska öka.
- Vid nybebyggelse ska dagvatten så långt möjligt infiltreras och i andra hand fördröjas innan det når vattendragen.

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Dagvatten från tak- och parkeringsytorna ska omhändertas lokalt. Anslutning till dagvattennätet ska finnas vid höga vattenflöden.

MARK**Geologi och radon****Nuläge**

Marken består av synligt berg eller berg nära ytan. Enligt en översiktlig radonriskbedömning, framtagen av J&W 1997, är området inte upptaget som högriskområde för radon. I befintliga flerbostadshus har förhöjda värden uppmäts i några lägenheter pga. att husen är byggda med blå lättbetong och i några marklägenheter har det förekommit förhöjda värden av markradon.

Konsekvenser

Byggs huset behöver sprängning genomföras. En del av områdets berghällar försvinner. Sprängning kan ge utsläpp av nitrat från sprängmedlen. Vid sprängning bör sprängmedel och metoder väljas så att ingen risk för läckage till grundvatten föreligger samt att gällande regler för vibrationer respekteras.

Statens strålskyddsinstitut bedömer att omkring 500 lungcancerfall per år orsakas av radon i bostäder. Radonsänkande åtgärder i alla bostäder med radonhalter över 400 Bq/m³ kan spara upp till 150 dödsfall i lungcancer per år.

Byggnaden ska uppföras så att radongashaltens årsmedelvärde inomhus inte överstiger 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) i rum där personer vistas mer än tillfälligt. För att uppnå en radonsäker byggnad finns ett antal konstruktionsalternativ, gemensamt för dessa är att hindra inträngande av radongas. Ny byggnad ska uppföras med garage, det bör ge möjlighet för bra ventileringsav markradon.

Nollalternativ

Bergsprängning och schaktning genomföras inte och marken förblir orörd. Då inga bostäder byggs berörs ingen av riskerna med radon.

**Mål**

I samband med detaljplanering och bygglovprövning ska erforderliga geotekniska undersökningar utföras. Eventuella risker och förutsättningarna för grundläggning och byggande klarläggas (ÖP 2001)

Vid nyproduktion av bostäder, barnstugor och skolor ska tätheten mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras (ÖP 2001)

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Byggnad ska utformas så att Boverkets rekommenderade årsmedelvärde 200 Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter luft) inomhus inte överstigs.

GRÖNSTRUKTUR**Gröna stråk****Nuläge**

I centrala Barkarby råder brist på tillgängliga allmänna parktytor. Varken närnatur eller närparker finns att tillgå enligt kommunens grönsplan. De naturområden som finns i Barkarby är i huvudsak mindre och insprängda i befintlig villabyggnad. Dessa områden innehåller flera fornlämningar. I grönsplanen anses att Skälbyvägen bör förstärkas som grönt stråk. Bredvid Skälbyvägen finns en gång- och cykelväg längs den är det ungefär 300 m till närmsta närnaturområde vid Eskadervägen.

Enligt gällande detaljplan ska området användas som naturmark inom bostadskvarteret.

Konsekvenser

Om planområdet bebyggs enligt förslaget kommer det tidigare öppna naturområdet mot Skälbyvägen att upptas av ett fyra våningar högt hus. Det nya huset kommer göra att naturområdet blir en tydligare del av bostadsområdet och området kommer inte längre att upplevas som allmän plats. För att bevara känslan av allmänt naturområde får inte stängsel uppföras mot gång- cykelvägen.

Några tallar kommer att behöva avverkas. Resterande tallar skyddas mot avverkning med planbestämmelser. Befintlig buskvegetation närmare de befintliga femtiotalshusen kommer att behöva tas bort för att ge plats åt nedfart till garage. Vid Pilotvägens vändplan kommer några träd att behöva avverkas när den befintliga parkeringen byggs ut.

Nollalternativ

I och med uppförandet av huset ökar skötseln av den natur som lämnas orörd. Aspsly och annan mindre vegetation gallras bort.

Om inget nytt hus uppförs lämnas området orört.

Mål

I Järfälla ska finnas god tillgång till attraktiva parker och naturområden med ett rikt växt- och djurliv.

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Stängsel får inte uppföras mot befintlig gång- cykelväg.
- Tallar skyddas med planbestämmelser.

KULTURHISTORISKA MILJÖER**Nuläge**

Planområdet utgör det södra hörnet på kvarteret Skälbyvägen – Flygarvägen – Pilotvägen som ingår i Järfälla kommuns kulturmiljöplan (nr 51).

Historiskt sett har planområdet tillhört Barsbro gård.

Konsekvenser

Enligt kommunens kulturmiljöplan bör en ny detaljplan för området föras med q för att skydda de kulturhistoriska värdena, framförallt exteriörerna och parkmarken. Den föreslagna bebyggelsen gör det inte möjligt att q märka parkmar-



ken då en del av den försvinner. Men om byggnaden uppförs enligt detaljplanen bör inte den kulturhistoriska miljön blir lidande.

Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till befintliga byggnader. Det nya bostadshuset ska därför ha en putsad fasad. Kulören ska vara i samma ton som i femtiotalbebyggelsen.

Om ingen ny byggnad uppförs kommer parkmarken lämnas orörd. Växtligheten skulle fortsätta att gro igen och behövlig gallring skulle utebli.

Nollalternativ

Mål

Värdefulla miljöer som speglar kommunens utveckling ska värnas.

Vid förnyelse bör historiska samband och samhällets årsringar tydliggöras. Områdets karaktär och de kulturvärden som finns där ska tas tillvara. Nya byggnader ska samspela med omgivningen t ex vad gäller skala, färg och form.

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Hällmarken beläggs med byggnadsförbud och höjderna får inte ändras.

HÄLSA

Trafik, buller och vibrationer, lokalklimat och ljusförhållanden

Nuläge

Enligt kommunens bullerkartläggning från 1997 är bullernivåerna mellan 55-65 dB(A) vid planområdets gräns pga trafiken på Skälbyvägen. Därmed överskrider rekommenderade riktvärden.

Området består till största del av solid berggrund varför det inte bör finnas några problem med vibrationer från trafiken.

Lokalklimatet är gynnsamt, planområdet är beläget på en mindre höjd som har söderläge utan skymmande byggnader eller växtlighet.

Konsekvenser

En bullerutredning avseende trafikbuller från Skälbyvägen har gjorts av WSP Akustik. Utredningen visar bullersituationen vid 30 km/h förbi området. Ekvivalent nivåerna vid fasad mot Skälbyvägen ligger i intervallet 60-65 dB(A).

Buller i tätorter är ett stort problem. Bullret kan vara störande för olika slags aktiviteter som arbete, rekreation, samtal, vila och sömn. Bullret kan påverka möjligheten till en god sömn med svårigheter att somna och minskning av sömndjupet. Buller kan dessutom orsaka psykosomatiska effekter som huvudvärk, illamående och allmän trötthet.

För att komma i närheten av rekommenderade avstegsvärden ska alla sovrum ha öppningsbart fönster mot en fasad med bullernivåer understigande 55 dB(A).

Under byggtiden kommer ett antal olika arbetsmoment att genomföras. I planområdet kommer under olika tidpunkter att finnas grävmaskiner, lastbilar, kranbilar. Sprängning och schaktning kommer att genomföras. Vid byggnation av området ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser följas. Riktvärdena tillåter inget arbete som orsakar bullervärden över 45 dB(A). före klockan 07:00 på vardagar efter klockan 22:00 på vardags kvällar.

Under byggtiden kommer sprängning att behöva genomföras. Vi dessa tillfällen kan vibrationer uppstå. Sprängning föregås alltid av varningssignaler vilket gör att allmänheten uppmärksammas. Vid sprängning är det den som ansvarar för sprängningen som ska kunna bevisa att han inte har orsakat eventuell skada. Närliggande fastigheter och byggnader brukar därför inspekteras före sprängning. Sprängning får endast ske under ordinarie arbetstid.

Höjden och placeringen av den nya byggnaden innebär att byggnaden under



sprängning. Sprängning får endast ske under ordinarie arbetstid.

Höjden och placeringen av den nya byggnaden innebär att byggnaden under delar av dygnet skuggar befintliga bostäder. Den genomförda solstudien visar att det är under perioden oktober – mars som skuggorna blir störst.

Vissa lägenheter i flerfamiljshusen ca 20 m norr om det nya huset kan uppleva störningar av det nya huset, då de endast har fönster mot söder. Det nya huset kommer även att ligga högre, varför känslan att man tittar ned på det befintliga huset kan uppstå.

Nollalternativ**Mål**

Om ingen nybyggnation sker förblir situationen oförändrad.

Utgångspunkter för Järfällas framtida trafiksystem (ÖP 2001):

- ☐ Öka kollektivtrafikresandet.
- ☐ Begränsa trafikens negativa miljöpåverkan.
- ☐ Minska antalet trafikolyckor.
- ☐ Göra det möjligt att bygga fler bostäder och arbetsplatser.
- ☐ Styra biltrafik mellan kommundelarna till några få huvudvägar med god standard och framkomlighet och därigenom minska trafiken i bostadsområdena.

Vid nybyggnad av bostäder eller ny- eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur ska nationellt beslutade riktvärden för buller normalt inte överskridas (ÖP 2001).

Måluppfyllelse och förslag till åtgärder

- Alla sovrum ska ha öppningsbart fönster mot fasad med ekvivalenta bullernivåer under 55 dB(A).
- Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser ska följas.
- Vid projektering ska insynsproblemen beaktas och i största möjliga mån minimeras.

ÖVRIGT**Avfall, energiförsörjning****Nuläge**

I området produceras i dag inget avfall. Närmaste återvinningsstation finns vid Barkarby station.

Konsekvenser

El för försörjning av bostäder finns framdraget i närområdet. Byggnaden kommer att uppvärmas med fjärrvärme.

Avfallsutrymmen ska enligt kommunens renhållningsordning anordnas på kvartersmark, i eller i anslutning till bostadshusen. De ska utformas så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig. Soprum för källsortering av restprodukter ska finnas i byggnadens souterrainvåningen. Möjlighet för kompostering av organiskt material bör finnas i enlighet med kommunens avfallsplan 2000-2005. År 2010 ska minst 35 % av matavfallet från hushåll, restauranger, storkök och butiker i länet återvinnas genom biologisk behandling.

Närmaste återvinningsstation finns vid Barkarby station. Görvälns återvinningscentral finns på ca 6 km avstånd. Området kommer att producera hushållssopor i normal omfattning.

Nollalternativ

Ingen påverkan på området.

Mål

Kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas (ÖP 2001).



**Måluppfyllelse och
förslag till åtgärder**

- Ny byggnad ansluts till fjärrvärmenätet.
- Soprum ska finnas i byggnadens souterrainvåning, dörr ska finnas ut mot byggnadens södra fasad.

SLUTSATSER / SAMMANFATTNING

Luft

Luftkvaliteten i området förblir bra om detaljplanen genomförs. Inga miljönormer kommer att överskridas.

Vatten

Dagvatten i området ska om möjligt omhändertas lokalt.

Mark

Byggnation i området kommer att kräva bergsprängning. Den största delen av berghällarna skyddas med planbestämmelser.

Grönstruktur

Nybyggnationen innebär att en mindre del av naturområdet inom bostadsområdet försvinner. Kvarvarande tallar och berghällar skyddas med planbestämmelser.

**Kulturhistoriska
miljöer**

Befintliga bostadshusen finns upptagna i kommunen kulturmiljöplan. Nya byggnader ska utformas med hänsyn till dessa.

Hälsa

Byggnader ska utformas så avstegsfallet för buller klaras. Alla sovrum ska ha öppningsbart fönster mot fasad med bullernivåer under 55 dB(A).

Övrigt

Nytt bostadshus ska anslutas till fjärrvärmenätet. Soprum ska finnas i ny byggnads souterrainvåning.

Miljökonsekvensbeskrivningen har framtagits i samverkan mellan:
- Anne Pagès miljö- och hälsa

**Referenser och
underlagsrapporter**

- ☐ MKB i Järfälla, ansvars- och arbetsfördelning för MKB, Järfälla 1999
- ☐ Översiktsplan 2001 Järfälla kommun
- ☐ Järfälla kommun markradonrisker J&W
- ☐ WSP Akustik Bullerstudie daterade 051207
- ☐ Solstudie gjord av Origo Arkitekter daterad 051207
- ☐ WSP Akustik Bullerstudie daterade 050504

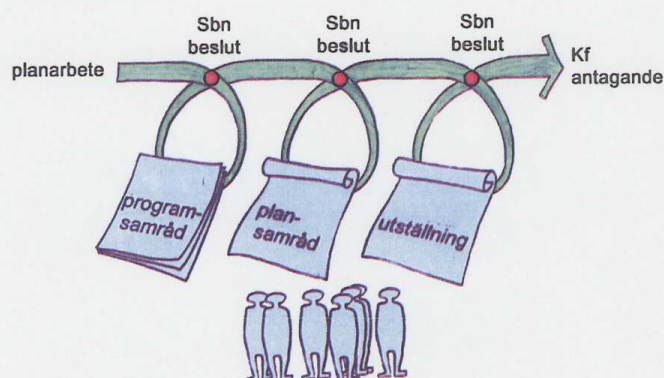
ÖVRIGT**Genomförande**

Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförande-beskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

I programarbetet som har föregått detaljplanen har de viktigaste planfrågorna uppmärksammas.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör miljö- och stadsbyggnadskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för stadsbyggnadsnämnden.

Planprocessen**Tidplan**

Programsamråd: 24 januari 2005 – 21 februari 2005
Detaljplan, samråd: 10 januari 2006 – 7 februari 2006
Detaljplan, utställning: juli-augusti 2006
Antagen detaljplan: december 2006
Byggstart: våren 2007

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Hans Quiding	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Lars-Erik Andersson	väg- och trafik
- Bruno Jervfors	genomförandefrågor
- Ingrid Kennerstedt-Bornhall	kultur
- Ann Pagès	miljö- och hälsa
- Aila Vourio-Strid	plan- och bygg

Övriga medverkande

- Göran Johansson	JHAB
- Bertil Schröder	Origo Arkitekter

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Oskar Pihl

Oskar Pihl
Planarkitekt



Dnr Sbn P 8/04B

Detaljplan för

PILOTVÄGEN/SKÄLBYVÄGEN

del av fastigheterna Barsbro 1:13 och Barsbro 7:1,
Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Samråd: januari 2006

Utställning: juni 2006

Antagande: december 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Järfälla kommun är huvudman för allmänplatsmark.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för den del av planområdet som är utlagt som gång- och cykelväg. Exploatören ansvarar för exploatering och drift av kvartersmark.

Avtal

Planens genomförande avseende markköp regleras i avtal mellan exploatören och kommunen. Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan utställningsskedet och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utbyggnadsetapper

Byggnaden byggs i en etapp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Marken i planområdet ägs av Järfällabygdens hus AB (JHAB) och Järfälla kommun. JHAB äger fastigheten Barsbro 1:13 som utgör den större delen av planområdet (2 900 m²) och Järfälla kommun äger Barsbro 7:1 som utgör den mindre delen (310 m²) av planområdet.

Markförvärv

Ett mindre markområde mellan befintlig gång- och cykelväg och fastighetsgränsen mellan Barsbro 7:1 och Barsbro 1:13 överförs till Barsbro 1:13.

Fastighetsbildning

Kostnader i samband med fastighetsreglering ska betalas av exploatören.

Servitut

Planområdet berörs inte av några servitut.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi	Den gång- och cykelväg som finns med i planen är sedan länge i bruk. Från kommunens sida krävs därför inga investeringar. Planens genomförande innebär en mindre intäkt till kommunen då mark säljs till exploatören.
Gatukostnader	Kostnader som uppkommer vid anslutning till Skälbyvägen betalas av exploatören.
Ersättning	Exploatören köper 120 m ² av Järfälla kommun. Villkoren för detta regleras i avtal mellan parterna.
Drift-, underhålls- och kapitalkostnader	Planen kommer inte att skapa några ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader för kommunen.
Detaljplan	Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan miljö- och stadsbyggnadskontoret och JHAB.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar	De geotekniska bedömningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras noggrannare undersökningar. Radonmätningar ska genomföras innan byggnation får påbörjas.
Sprängning	Sprängning ska ske med precisionssprängning, då detta minskar risken för att trädens vattentillgång sinar.
Byggbuller	Vid byggnation ska Naturvårdsverkets riktvärden för externt buller från byggplatser följas.
Energi/Avfall	Under byggtiden ska restprodukter sorteras i fraktionerna brännbart avfall, farligt avfall, el-avfall och metallskrot. Även wellpapp ska sorteras.
Miljö under byggtiden	Kväveläckage till mark eller grundvatten ska förhindras genom val av sprängämne samt hantering och laddning. Under byggtiden ska det finnas beredskap för att ta hand om läckage och spill av kemikalier.
Medverkande tjänstemän	Planförslaget har framtagits i samverkan mellan: - Bruno Jervfors genomförandefrågor - Kjell Wikström mark- och exploatering

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Oskar Pihl

Oskar Pihl
Planarkitekt