



Dnr P 8/00 B

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för BARKARBY TORG, fastigheten Barkarby 1:57 m fl
i Järfälla kommun

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning med avgränsad miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta med bestämmelser samt illustration med kort beskrivning (karta 1)
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

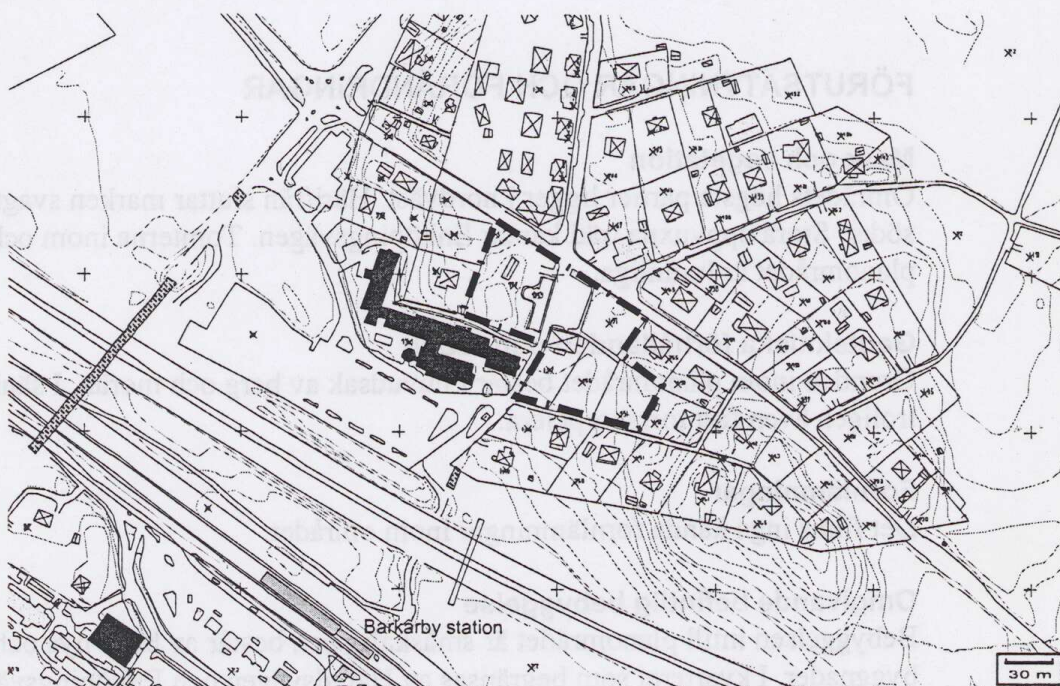
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att genom utökad byggrätt ge möjlighet att uppföra en tvåvåningsbyggnad för konferensändamål utmed torgets östra sida.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Barkarby norr om Barkarby station och E 18. Det omfattar ett ca 8300 kvm stort område där Barkarby torg ingår och avgränsas av Enköpingsvägen i norr och Domarstigen i söder.



MILJÖ- & STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och bygglovavdelningen
Madeleine Lundbäck, Planarkitekt
Telefon 08 580 287 97 (direkt)
Telefax 08 580 288 98

Besöksadress Riddarplatsen 5
Postadress 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel 08-580 285 00
e-post jarfalla.kommun@jarfalla.se Hemsida www.jarfalla.se
Organisationsnr 212000-0043 Postgiro 30918-7 Bankgiro 239-2082

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Järfälla kommun, Järfällabygdens hus AB (JHAB) samt två privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

I utställningsförslaget till översiktsplan 2000 är området markerat som område för bostäder och område för verksamheter. Det betecknas också som utvecklingsområde och centrumnära område, där förtätning inom nuvarande bebyggelse ska eftersträvas.

1998 var en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Barkarbyfältet på samråd. Planområdet ingick som en del av Tingshusområdet för bebyggelse i 1-2 våningar.

Äldre planer

För området gäller detaljplaner fastställda 1993-06-14 och 1985-03-12. Största delen av planområdet är betecknat som Q, kulturresevat. Området där den nya konferensbyggnaden planeras har i gällande detaljplan en byggrätt för en envåningsbyggnad avsedd för centrumbebyggelse.

Program

Program har inte bedömts nödvändigt eftersom planändringen inte innebär förändrad användning utan en mindre utökning av den byggrätt som finns i gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Områdets högsta partier ligger i nordväst. Härifrån sluttar marken svagt åt öster och söder. Stora uppvuxna träd kantar Enköpingsvägen. Tomterna inom och intill planområdet är lummiga.

Geotekniska förhållanden och radon

Grunden inom planområdet består i huvudsak av berg och morän. I sänkorna finns troligen även fast torrskorpelera.

Fornlämningar

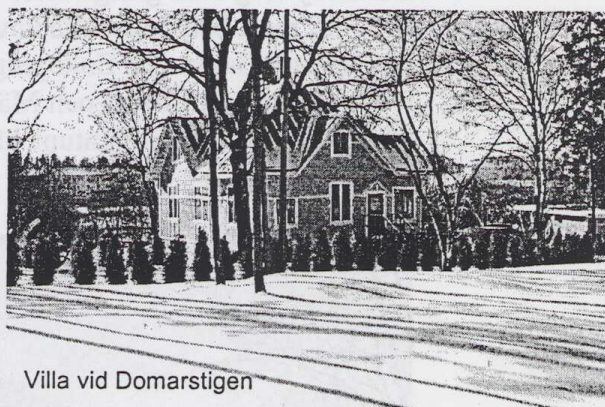
Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Omgivande befintlig bebyggelse

Bebyggelsen intill planområdet är småskalig och består av både nya och äldre byggnader. I kvarteret som begränsas av Häradsvägen och Enköpingsvägen finns ett nybyggt område (1997) med bostäder i 1-2 våningar med suterrängvåning. Nedanför torget finns Welcome hotell - en hotell- och konferensanläggning i 2-3 våningar. Intill området finns också villabebyggelse. De första villorna byggdes i samband med att Tingsbyn och Kyrkbyn började styckas i början av 1900-talet.



Tingshusparken, Welcome hotell och Tingshuset



Villa vid Domarstigen



Ny bebyggelse vid Häradsvägen



Parkområdet öster om Barkarby torg



Äldre byggnad som tidigare inrymt lanthandel

Service

Barkarby torg ligger ett par hundra meter från Barkarby station och Barkarby centrum.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är kultuhistoriskt värdefull. Barkarby torg och Tingsbyn är upptagna i kommunens kulturmiljöplan.

Barkarby torg med gästgiveriet och tingshuset har under flera sekler varit en av Järfällas mest betydelsefulla knutpunkter med sitt centrala läge invid landsvägen mellan Stockholm och Enköping och den gamla häradsvägen som från Barkarby ledde vidare mot Lövsta och Mälaröarna. Gästgiveriet startades 1671 och från 1680-talet till 1905 hade Sollentuna härad sin tingsplats här.



Den nuvarande krogbyggnaden vid torget - Lasse-Maja - är troligen uppförd under 1700-talets första del men har byggts till i olika etapper. Den låga delen i väster är den äldsta. Tingshuset är uppfört 1776. Eventuellt ingår delar av en äldre byggnad. På 1830-talet genomgick Tingshuset en stor renovering, som gav byggnaden dess nuvarande utseende. Barkarby torg var enligt karta från 1768 ett mer slutet torg med byggnader på både den norra och östra sidan. På andra sidan Enköpingsvägen vid torgets norra del finns en äldre byggnad bevarad. Den har tidigare inrymt en lanthandel. Nu ägs och används byggnaden av ABF. Vid 1900-talets början styckades nuvarande Tingshusområdet till villatomter. En del av denna tidiga villabebyggelse är välbevarad.



Den kulturhistoriska miljön vid Barkarby torg präglas av utemiljön med den öppna torgplatsen och byggnadernas placering invid torget, av byggnadernas utformning, material och färg.

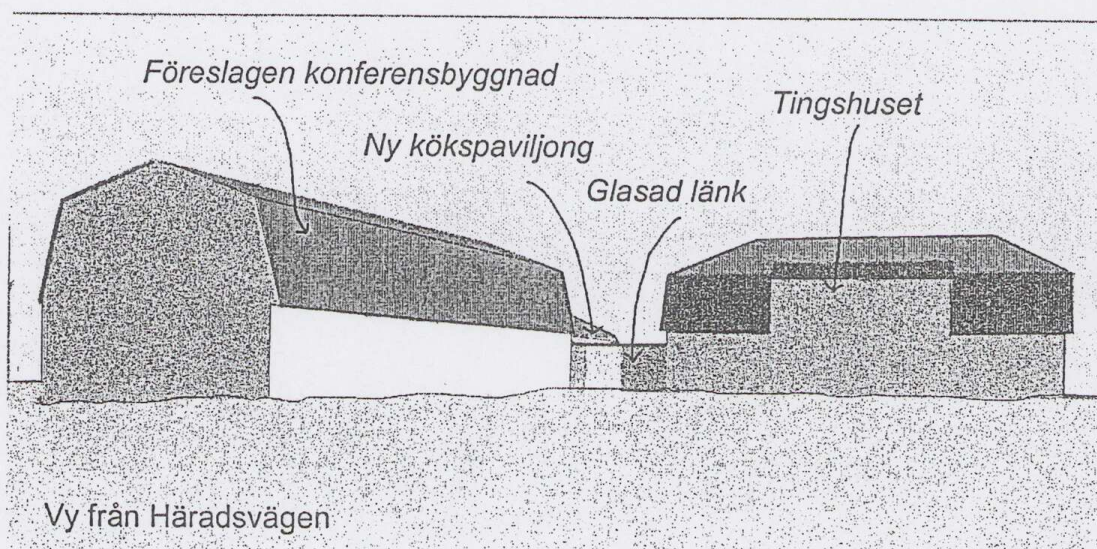
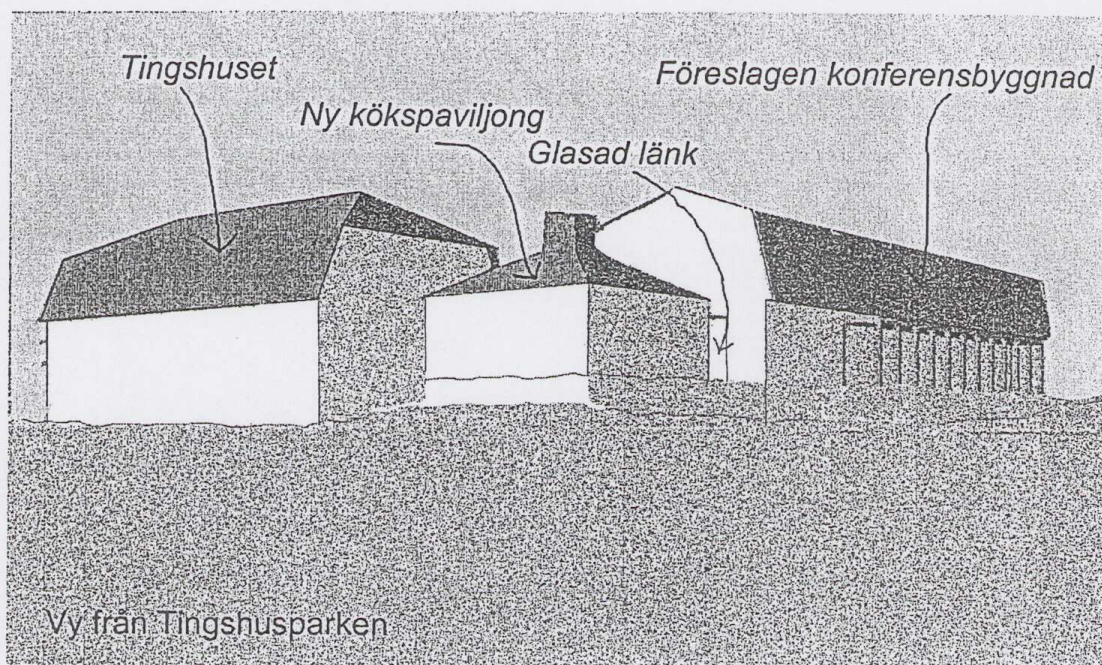
Ny bebyggelse

Ny konferensbyggnad föreslås utmed torgets östra sida. Byggnaden ska vara förenlig med kommunens kulturmiljöplan. Den ska samtidigt vara funktionell och flexibel. Den nya byggnaden föreslås utformad i två våningar med brutet tak, där den övre våningen är takvåning. Ett mittparti av byggnaden tillåts bli bredare för att kunna inrymma en större konferenslokal. Gavlarna mot parken och Enköpingsvägen kan hålla ungefär samma breddmått som den befintliga gästgiveribyggnaden - ca 7,5m. Konferensbyggnaden får kopplas till tingshuset genom en låg, glasad länk. De båda byggnaderna ska uppfattas som åtskilda volymer. En ny kökspaviljong i en våning ansluts till länken. Fasaderna ska vara träpanel - locklistpanel eller enkel träpanel - taket av lertegel eller lertegel/plåt. Byggnaden ska ges ett eget, modernt uttryck och ändå stå i samklang med den äldre bebyggelsen i torgmiljön, där även färgsättningen är en viktig del. Den nya byggnaden ska vara faluröd med mörka snickerier.

Detaljplanen reglerar marknivåerna närmast husets östra och södra fasader. Terrängen sluttar här och marken behöver modularas något så att den nya byggnaden inte blir för dominerande.

Fastigheten Barkarby 1:54 är obebyggd. I gällande plan finns en byggrätt för ett bostadshus i en våning. Byggrätten bibehålls.

Volymstudier vid Barkarby torg - ny och befintlig bebyggelse



Kulturpark

Parkmiljön vid Tingshuset ska vårdas. Befintliga större träd har mätts in och parkmiljön har försetts med skyddsbestämmelse. För kulturmiljön främmande växter, material och anläggningsdetaljer får ej införas. Befintlig tujahäck tas bort och kan delvis ersättas med för kulturmiljön traditionella växter t ex syrén, hagtorn. Marklov kommer framöver att krävas för markförändringar.

Trafik och parkering

Befintliga och möjliga tillkommande parkeringsytor samt parkeringsbehovet för befintlig och planerad konferensanläggning har studerats, se tabellbilaga. För befintlig hotellverksamhet förutsätts samnyttjande nattetid kunna ske med infartsparkeringen. "Normalbehovet" för konferensverksamheten - både befintlig verksamhet och tillkommande - har bedömts vara 90 p-platser. De befintliga parkeringarna vid Barkarby torg (22 ppl), området väster om Lasse-Maja (8 ppl) samt den provisoriska parkeringen vid "konferensvillan" (38 ppl) rymmer totalt 68 ppl, vilket innebär att 22 ppl behöver nyanläggas. De skulle i första hand kunna tillskapas väster om Lasse-Maja. Öster om den planerade konferensbyggnaden ryms 10-12 p-platser. En reservyta för parkering redovisas på del av fastigheten Barkarby 1:54. Om det beräknade "normalbehovet" inte visar sig vara tillräckligt ska reservplatserna byggas ut och bekostas av konferensverksamheten. Det bör uppmärksammas att för den provisoriska parkeringen finns avtal men att den ligger på mark som inte är planlagd.

Kollektivtrafik

Området nås med pendeltåg. Barkarby station ligger ca 150 m från området. Flera busslinjer trafikerar Norrviksvägen.

Gång- och cykeltrafik

Torget ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik som en del i ett stråk mellan Häradsvägen och Barkarby station.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns i omgivande gator. Vatten- och avloppsledning finns också öster om planerad konferensbyggnad och ska flyttas i samband med utbyggnaden. Dagvatten från den planerade byggnaden föreslås omhändertas lokalt inom angränsande parkområde.

Skyddsrum

Det finns numera inga skyddsrumskrav för området.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 15 år.

AVGRÄNSAD MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Förutsättningar: Bebyggelsen inom planområdet är kulturhistoriskt värdefull. Barkarby torg och Tingsbyn är upptagna i kommunens kulturmiljöplan.

Barkarby torg med gästgiveriet och tingshuset har under flera sekler varit en av Järfällas mest betydelsefulla knutpunkter med sitt centrala läge invid landsvägen mellan Stockholm och Enköping och den gamla häradsvägen som från Barkarby ledde vidare mot Lövsta och Mälaröarna. Barkarby torg var enligt karta från 1768 ett mer slutet torg med byggnader på både den norra och östra sidan. På andra sidan Enköpingsvägen vid torgets norra del finns en äldre byggnad bevarad.

Förslag: Ny konferensbyggnad föreslås utmed torgets östra sida. Byggnaden ska vara förenlig med kommunens kulturmiljöplan. Den ska samtidigt vara funktionell och flexibel. Den nya byggnaden föreslås utformad i två våningar med brutet tak. Det övre våningsplanet inryms i takvåningen.

Nollalternativ: Gällande detaljplan medger en envåningsbyggnad placerad i ett läge som motsvarar läget för en tidigare ekonomibyggnad.

Landskapsbild / stadsbild

Förutsättningar: Den kulturhistoriska miljön vid Barkarby torg präglas av utemiljön med den öppna torgplatsen och byggnadernas placering invid torget, av byggnadernas utformning, material och färg.

Förslag: Den planerade byggnaden förändrar stadsbilden genom att det nu öppna torget sluts i likhet med det torg/ den plats som fanns omkring 1900.

Nollalternativ: Utbyggnad enligt gällande plan tillåter en bredare byggnad i en våning närmare tingshuset.

Dagvatten

Dagvatten från den planerade byggnaden föreslås omhändertas lokalt inom angränsande parkområde.

Buller

Förutsättningar: Planområdet är utsatt för buller från E18 och järnvägen. E18 ger upphov till ekvivalentnivåer vid fasad på mellan 55 - 60 dB. Med eventuell bullerskärm utmed ombyggd E18 / Hjulsta trafikplats blir ekv nivå < 55 dB. Maxnivå 70 dB underskrids.

Järnvägen ger en ekv dygnsnivå < 55 dB för avgränsad uteplats. Maxnivå utomhus

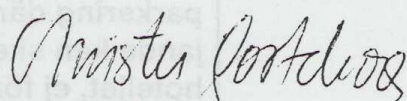
ligger på ca 75 dB.

Förslag - vägtrafikbuller: Bullernivån för planerad konferensbyggnad underskrider riktvärdet inomhus för arbetsplatser.

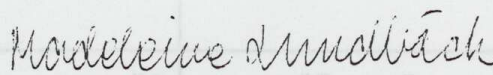
Ekvivalentnivån högst 55 dB vid fasad för planerat bostadshus kommer att kunna klaras för minst hälften av boningsrummen.

Förslag - järnvägsbuller: Maxnivån 60 dB inomhus för arbetsplatser underskrids. Maxnivån högst 70 dB för uteplats kommer att kunna klaras för en avgränsad uteplats för bostadshuset.

Nollalternativ: Utbyggnad enligt gällande plan innebär byggnader i ungefär samma läge och med liknande användning som i planförslaget. Bostadshuset ska enligt gällande plan utformas med hänsyn till buller. Inga bullernivåer är angivna.



Christina Gortcheva
Plan- och bygglovchef



Madeleine Lundbäck
Planarkitekt

Anläggningar		Antal konferensplatser		Parkeringsbehov, antal platser - 30% användar bil	
Anläggning	Max	Normalt	Max	Normalt	Max
Befintlig konferensanläggning	170	85	60	30	
Ny konferensanläggning	270	135	90	45	
Lasse-Maja, lunch	30	15	30	15	
Totalt	470	235	180	90	

PARKERINGSYTOR			
Parkeringsyta	Befintliga p-platser	Tillkommande p-platser	Används för
Barkarby torg	22	-	Lasse-Maja+ konferens
Väster Lasse-Maja	8	20 15	Lasse-Maja+ konferens
Öster om ny konferensbyggnad	-	10-12	Konferens
Konferensvillan	38 48-53	-	Konferens
Infartsparkering	350	-	Infartsparkering, allmän parkering där samnyttjande kan ske för hotellet, ej för konferensdeltagare
Enköpingsvägen 50 m öster och väster om torget	15	-	Konferens+ julluncher
Fastigheten Barkarby 1:54	-	(10)	Reservparkering, byggs ut om behov uppstår

PARKERINGSBEHOV				
		Antal konferensplatser		Parkeringsbehov, antal platser, ~30% använder bil
Anläggningar		Max	Normalt	Max Normalt
Befintlig konferensanläggning		170	85	60 30
Ny konferensanläggning		270	135	90 45
Lasse-Maja, lunch		30	15	30 15
	Totalt	470	235	180 90



Dnr P 8/00 B

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för BARKARBY TORG, fastigheten Barkarby 1:57 m fl
i Järfälla kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:	Samråd:	aug-sept	2001
	Utställning:	nov-dec	2001
	Antagande:	feb-mars	2002

Genomförandetid:

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning / huvudmannaskap:

Kommunen ansvarar för vägnätet fram till fastighetsgräns.

Avtal:

Avsikten är att avtal ska upprättas mellan Järfälla kommun och en köpare. Möjlighet till delat ägande av området ska finnas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare:

Inom planområdet är Järfälla kommun, Järfällabygdens Hus AB och Claes Roos markägare.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm:

Kommunen ombesörjer bildande av fastigheter för kvartersändamål i enlighet med angiven användning på plankartan.

Angivna parkeringsytor ska vara gemensamma för konferens- och restaurangverksamheterna. Parkeringar ska anläggas i samband med utbyggnaden av konferensanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggnings- och driftskostnader:

Planändringen medför inga ytterligare anläggnings- eller driftskostnader för kommunen. Exploatören / markägaren bekostar alla anläggningar på kvartersmark.

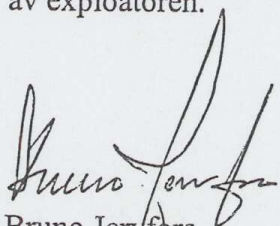
TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp: Befintlig va-ledning öster om planerad byggnad ska läggas om, vilket ska bekostas av exploatören.

El: Den nya konferensbyggnaden kan elanslutas till befintlig transformatorstation Enköpingsvägen - Lagmansvägen.

Dagvatten:. Dagvatten omhändertas lokalt.

Vägar: Nya och ombyggda väganslutningar till Enköpingsvägen byggs ut och bekostas av exploatören.



Bruno Jervfors
Bitr. förvaltningschef

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planarkitekt