

Detaljplan för **BARKARBY 1:156 M.FL.**



Planbeskrivning

D 2023-11-06

Utökat förfarande

PBL 2010:900

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2024-04-08

Detta beslut har vunnit laga kraft
2024-04-08

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

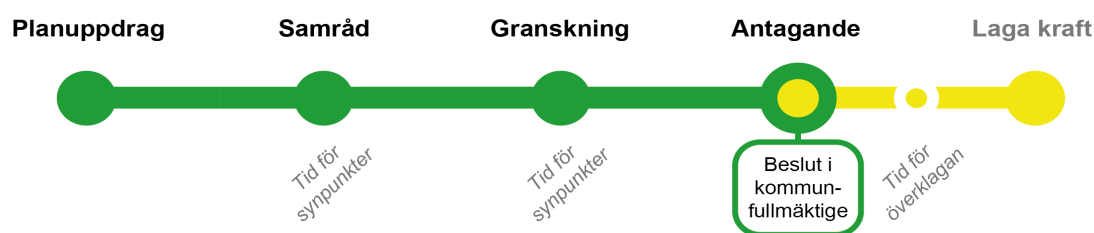
1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Stadsbild- och befintlig bebyggelse.....	9
Natur och rekreation	10
Kulturbeskrivning av värdefull miljö	13
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
3. Planförslag	
Beskrivning av planförslag.....	17
Sol- och skuggstudier	23
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	27
4. Konsekvenser	
Miljökonsekvenser	37
5. Genomförande	
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor.....	44
Tekniska frågor och utförande	45
6. Planeringsunderlag	
Bilagor	47
Källor	47

1. INLEDNING

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

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

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



Detaljplaneprocessen som visar läget i processen.

Planuppdrag

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

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning



Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter.

Planens syfte och huvuddrag

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

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

Den föreslagna byggrätten på Barkarby 1:54 medger likt befintlig situation byggrätt för en villa samt parkering mot Domarstigen. Planområdet för fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att parkeringarna ska kunna räknas in till hotellets verksamhet. I denna planbeskrivning syftar benämningen *planområdet* på det delområde där hotell och bostadskvarter planeras.

Planförslaget i korthet

- 1 bostadskvarter med 5 byggnadskroppar i 3 - 5 våningar med inredda vindar.
- Cirka 60 bostäder
- Delar av hotellet byggs på med en våning.
- Bevarandet av Tingsstigen säkerställs genom reglering med parkmark och markreservat för allmännyttig trafik.
- Fastigheten Barkarby 1:54 planläggs för att säkerställa parkering för verksamheten.

Plandata

Läge och areal

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

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:13, 3:8, 3:9 samt del av Barkarby 2:2, 3:10 och S:14. Fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:13, 3:8 och 3:9 ägs av Welcome Fastighets AB. Fastigheten Barkarby 2:2 ägs av kommunen. Fastigheterna Barkarby 3:10 och Barkarby S:14 är i privat ägo. Följande fastigheter angränsar till planområdet: Barkarby 1:52, 1:53, 1:55, 1:56, 1:57, 1:77, 2:2, 3:1, 3:2, 3:3, 3:10 och 3:14.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger inom MSA2-ytan för Arlanda och Uppsala som begränsar möjligheterna för höga byggnader och anläggningar, samt inflygningen till Bromma flygplats, som är av riksintresse för kommunikationer. Drygt 75 meter söder om planområdet ligger E18 som är av riksintresse för kommunikationer. Samråd för breddning av E18 genomfördes under 2022 för att bredda vägen vilket innebär att avståndet till planområdet kan minska med ca 8 meter i framtiden.

Regional utvecklingsplan RUFS

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

Översiktsplan

Gällande översiktsplan "Järfälla nu till 2030" vann laga kraft 2014. År 2018 beslutade kommunfullmäktige att översiktsplanen är aktuell.

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

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

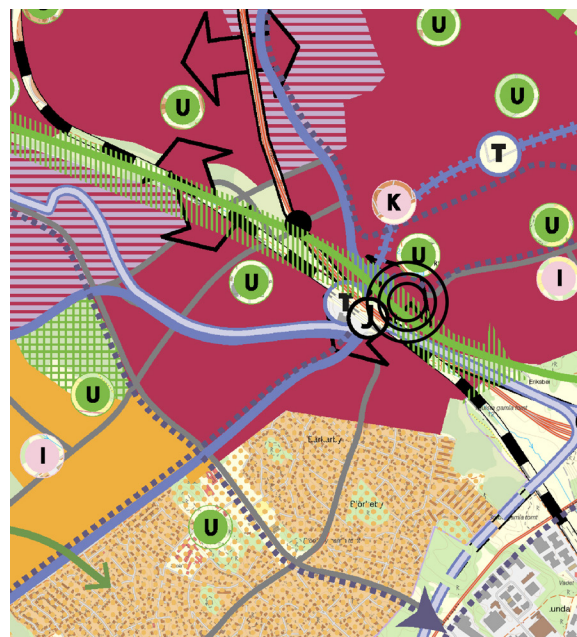
Enligt översiktsplanen ska Barkarby torg med världshuset, Tingshuset samt kopplingen till Enköpingsvägen och Häradsvägen bevaras och lyftas fram som en målpunkt i Barkarbystadens södra del. Barkarby torg och Tingshusområdet är bebyggelsemiljöer som ska skyddas i den framtida planeringen, och utbyggnad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

"Prioriterat ekologiskt landskapssamband" innebär att funktionella strukturer för spridning av djur och växter mellan större grönområden ska bevaras. Planområdet bedöms inte försämma dessa strukturer som har betydelse för landskapssambandet.

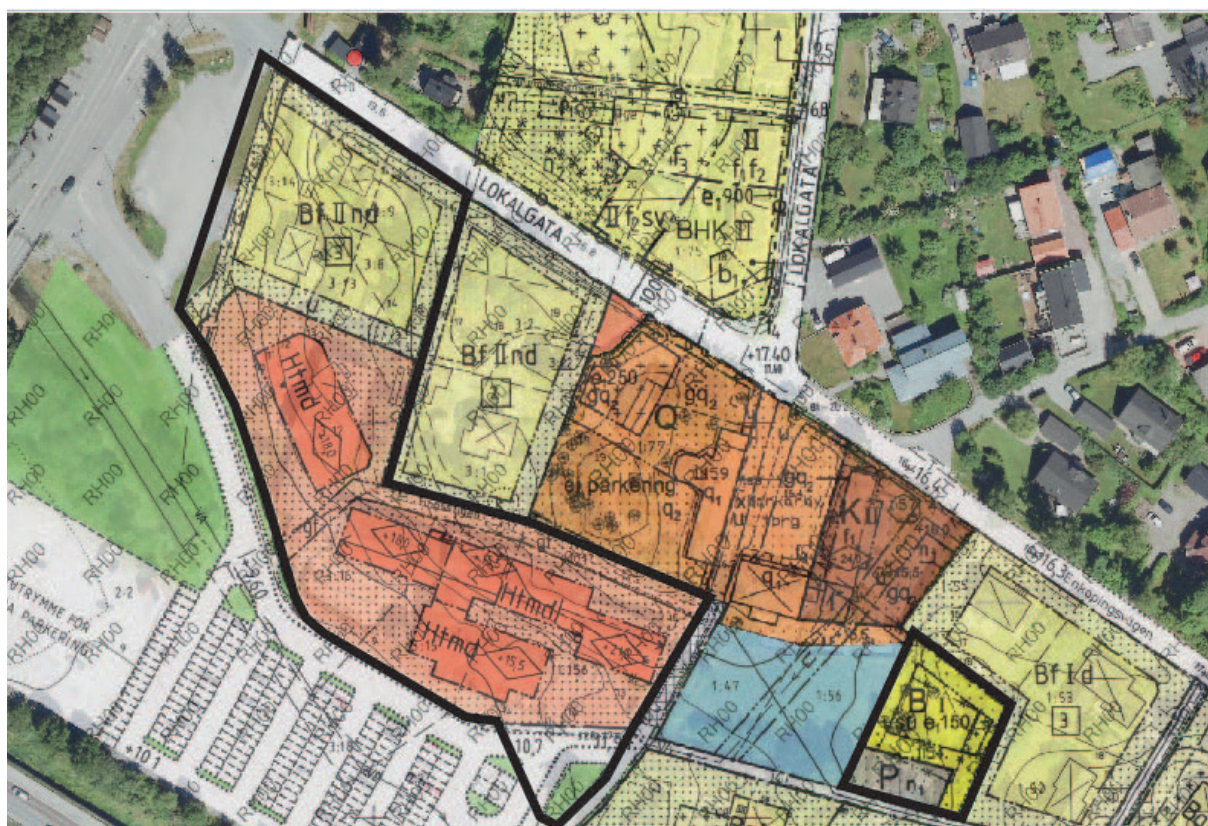
Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.



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



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



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

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 mars 2014. Detaljplanen för Barkarby 1:156 m.fl. ligger inom influensområdet som detta avtal hänvisar till.

Strandskydd

Länsstyrelsen har genom förordnande den 3 juni 1999, baserat på ett tidigare förordnande från 1977, beslutat om strandskyddets omfattning i Stockholms län. Beslutet innebar bland annat att Bällstaån inom Järfälla kommun var undantagen från strandskydd varför det nu aktuella planområdet i dagsläget inte omfattas av strandskydd.

Om området omfattats av en plan antagen före den 1 juli 1975, så anser Länsstyrelsen att strandskydd inträder när området planläggs och då behöver kommunen pröva strandskyddet i aktuell plan.

Planområdet omfattas huvudsakligen av en detaljplan som vann laga kraft den 2 mars 1985. Det finns ingen äldre plan från före 1975. Därav inträder strandskyddet ej.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Stadsbild- och befintlig bebyggelse

Stora delar av planområdet upptas av en hotellbyggnad som består av flera sammanbyggda byggnadskroppar i 2-3 våningar. Utöver hotellbyggnaden finns två bostäder i form av småhus samt garage i planområdets norra del.

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

I söder öppnar sig ett storskaligt trafikdominerat landskap med stora parkeringsytor, motorväg och järnväg. I väster finns ett större naturområde bestående av halvöppen gräsmark med inslag av buskar och lövskog. Direkt nordväst om Norrviksvägen pågår utbyggnaden av Barkarbystaden som kommer att ge området en ny karaktär och stadsbild.



Streckad linje visar ungefärlig plangräns för denna plan.

Natur och rekreation

Mark och vegetation

En större del av planområdet är bebyggt med ett hotell. I den norra delen av planområdet finns tre småhus. Andra delar av området består av asfalterade ytor i form av parkeringsytor och angöringsvägar. Planområdet är till stor del kuperat och sluttar i sydvästlig riktning. Höjderna inom planområdet varierar från + 18,0 meter till + 10,0 meter i väst.

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

Naturvärden

Planområdet är till stora delar bebyggt varför naturvärdena enbart utgörs av en mindre tall som inte kommer att kunna bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Rekreationsvärden inom planområdet kopplas till den pågående hotellverksamheten. Influensområdet hyser rekreationsvärden kopplade framförallt till hotellverksamheten och den närliggande kulturmiljön vid Barkarby torg. I nära anslutning till planområdet finns ett flertal rekreationsvärden såsom bland annat Kyrkparken, belägen cirka 200 meter nordväst om planområdet som är en stadspark som erbjuder möjlighet till lek, bollspel, promenad och sittplatser. I närheten finns även Hästa klack och åkerlandskap som erbjuder ett rekreativt kulturlandskap.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

Djupet till berg varierar men sträcker sig i vissa fall ner till 2- 3 meter och lägre i de nordvästligaste delarna. Markförhållanden innebär att det för ny bebyggelse kan bli aktuellt med pålning i vissa områden samt sprängning i områden med berg.

Förutsättningar för ras och skred

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

Grundvattennivå

Till följd av topografin är avrinningsområdet mycket litet och den mängd grundvatten som bildas och transporteras genom planområdet är därmed mycket begränsad. Enligt framtagen grundvattenundersökning (Bjerking, 2019) ligger grundvattenytan nära bedömd grundläggningsnivå i den västra delen av området. Beräkning av grundvattennivån utgår från fyra undersökningspunkter i planområdets västra del där grundvattennivån uppmättes till cirka 1,0 meter under markens nivå.

Radon

Bjerking AB (2019) har tagit fram en markradonundersökning där resultatet visar på att marken klassas som normalradonmark. Rekommendationen är att byggnationen ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj i senare skede innan byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

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

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

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

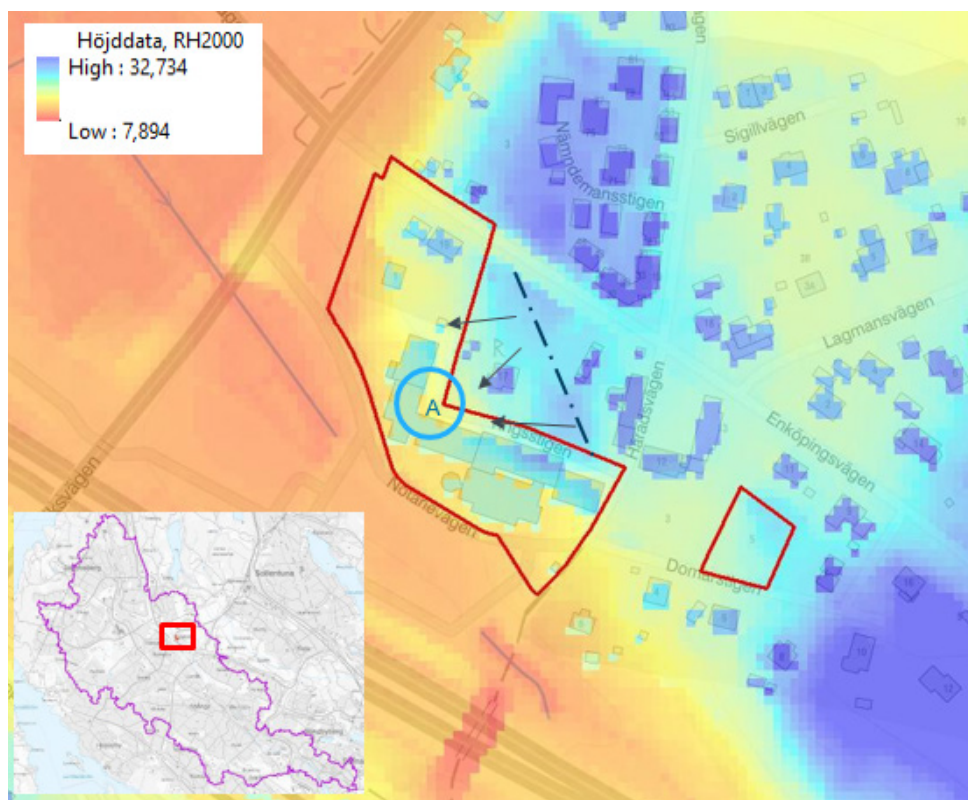
Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån är mycket förorenad.

Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer. Åns ekologiska status är idag dålig på grund av morfologiskt tillstånd och kontinuitet.

Bällstaåns kemiska status bedöms som Ej god. Förutom de överallt överskridande ämnena kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) så överskrider även halterna för PFOS, benso(b)fluoranten och benso(g,h,i)perylene.

Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås och att måttlig ekologisk status ska uppnås senast år 2027. Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvattnet måste ske.



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

Översvämning

Framtagen skyfallsutredning visar att det i dagsläget finns en lågpunkt inom planområdet där det vid tillfälle av större nederbörd ansamlas vatten från högre belägna områden.

Vid ett så kallat 100-årsregn, vilket innebär ett regn som statistiskt inträffar i genomsnitt en gång under 100 år, ansamlas vatten vid befintlig hotellbyggnad. När beräknat högsta flöde inträffar vid Bällstaån kan vattennivåerna försvåra framkomligheten till planområdet västerifrån eftersom vattendjupet på vägarna överstiger rekommenderat djup om maximalt 0,2 meter. Byggnaderna inom planområdet kan däremot istället nås från Enköpingsvägen och Häradsvägen i norr och öster.



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturlandskap

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

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

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

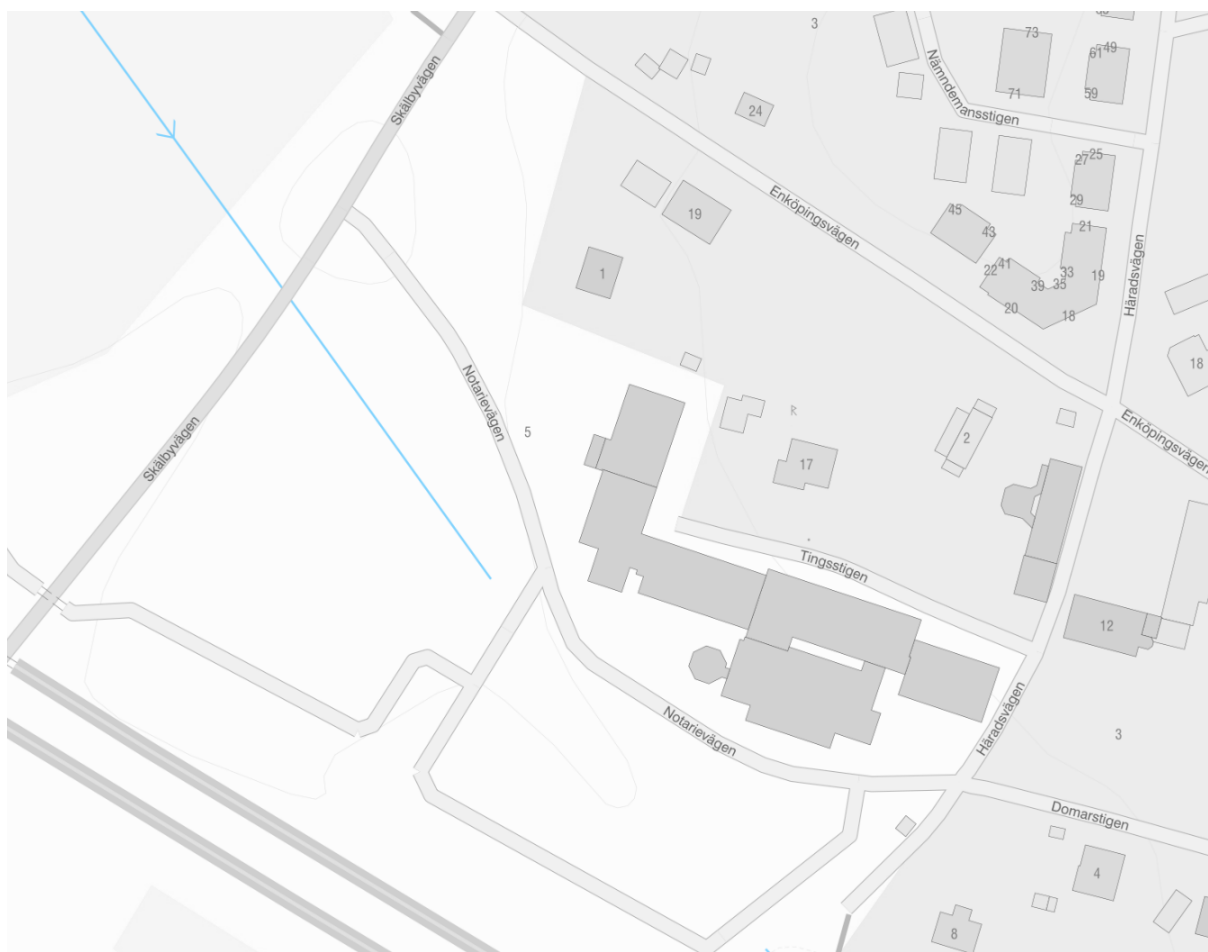
Gator och trafik

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

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

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

Söder om planområdet ligger Notarievägen och infartsparkeringen för Barkarby station.



Orienteringskarta med förtydligande av gator i anslutning till planområdet

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Energiförsörjning

Allmänna elledningar finns i anslutning till i området.

Störningar och risker

Buller

Planområdet är utsatt för höga bullernivåer. Bullret orsakas huvudsakligen av biltrafiken på E18 och Norrviksvägen.

Förorenad mark

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

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

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

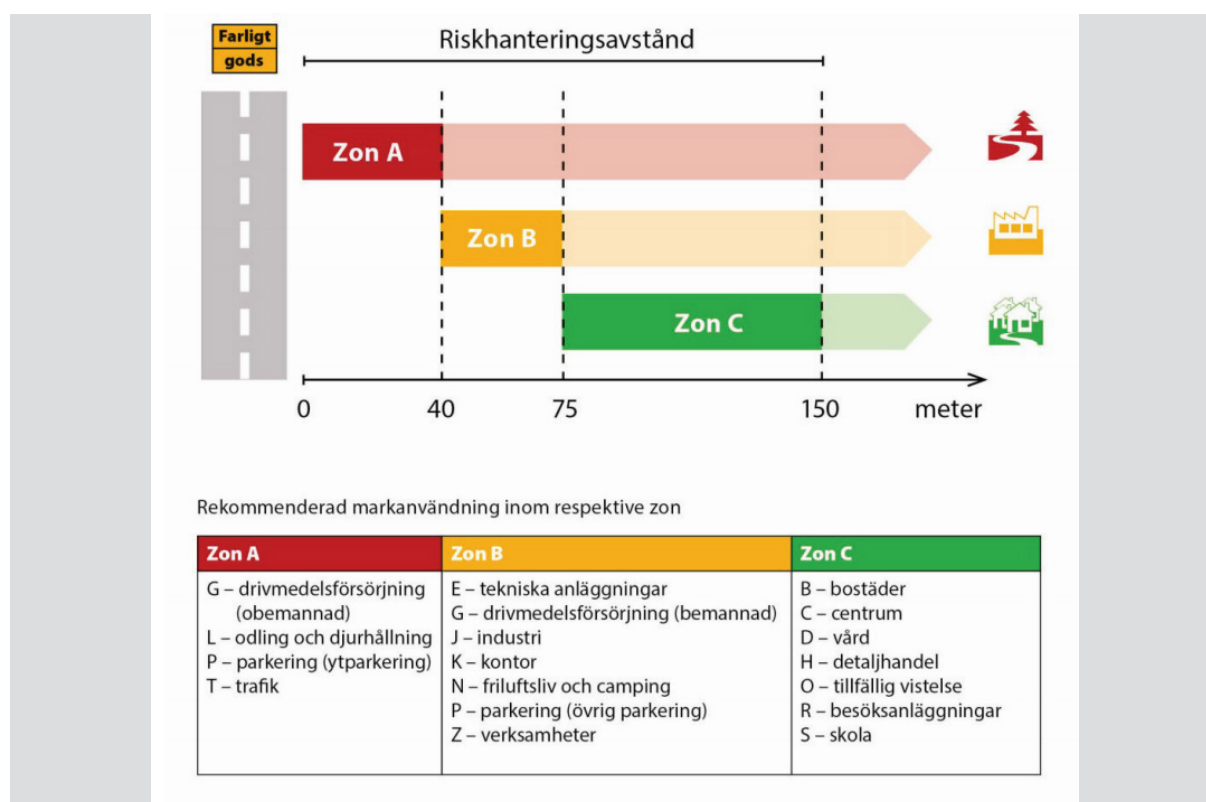
Syftet med grundvattenundersökningen var bland annat att undersöka behovet av en översiktlig miljöteknisk undersökning. Det erhållna analysresultatet motiverar inte en miljöteknisk undersökning inom planområdet.

Farligt gods

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

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

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



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

3. PLANFÖRSLAG

Beskrivning av planförslag

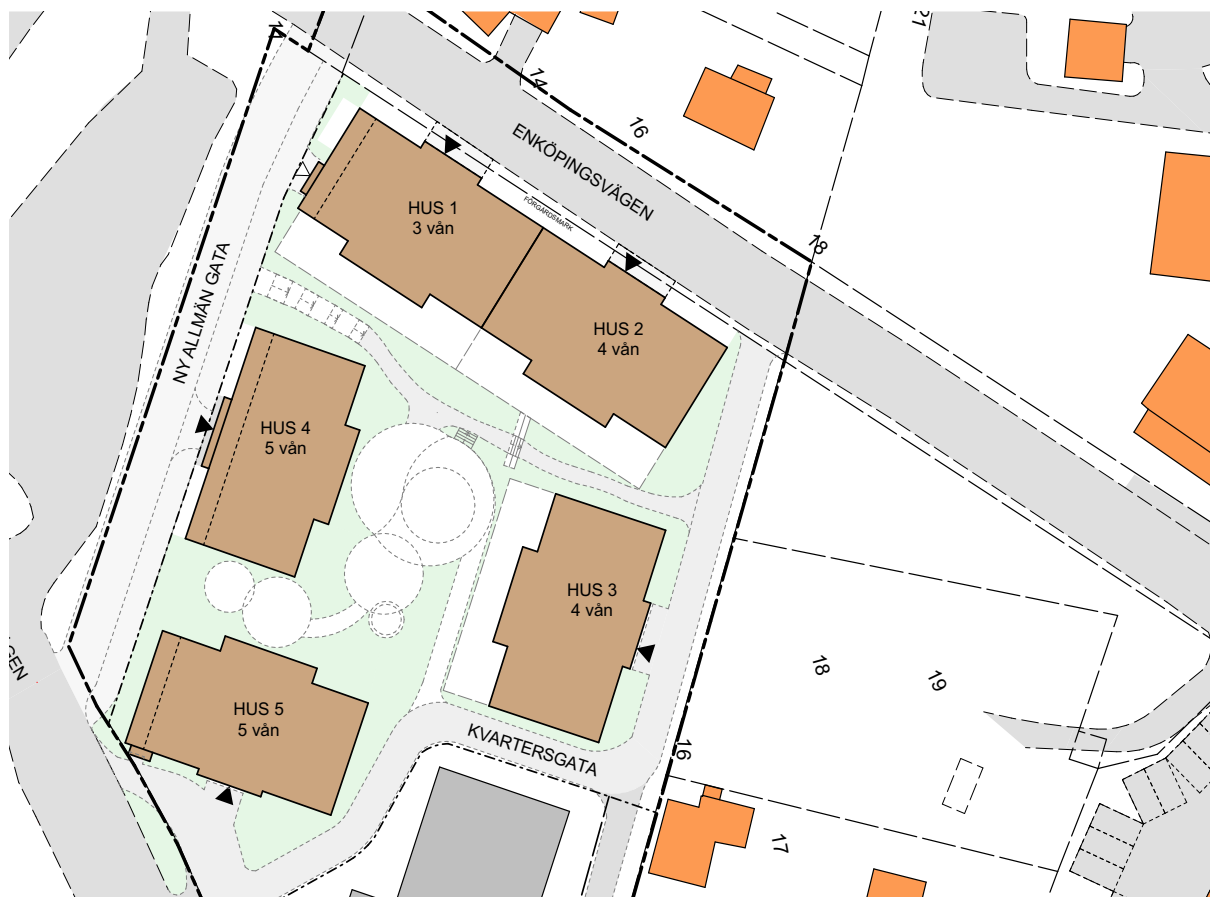
Planförslaget möjliggör nya byggrätter för hotell och bostäder. I planområdets norra del föreslås ett kvarter med flerbostadshus tillkomma. Hotellet får möjligheten att göra en påbyggnad om en våning. Den obebyggda fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att kunna säkerställa parkering till hotellets verksamhet. Föreslagen reglering av Barkarby 1:54 medger likt idag byggrätt för en villa samt parkering mot Domarstigen.

Den planerade bostadskvarteret består av fem byggnadsvolymer i en öppen kvartersstruktur. Förslaget innebär att hus 1 (se situationsplan på sidan 18) får uppföras i 3 våningar mot Enköpingsvägen men kommer ha en fjärde suterrängvåning på gaveln mot väster där infarten till garaget är placerat. Hus 2 och 3 får uppföras i fyra våningar, där den översta våningen delvis göms i sadeltaket likt en inredd vind, vilket gör att byggnaden upplevs lägre än 4 våningar. Hus 4 och 5, får uppföras i fem våningar då dessa ligger lägst i landskapet vänd mot de mer storskaliga miljöerna invid och närmast Barkarby station. De två byggnaderna skärmas av från kulturmiljön av hotellets nordvästra flygel samt av de andra bostadshusen. Anpassningar av bebyggelsen har gjorts med hänsyn till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen samt det omgivande landskapet och dess topografi.

De planerade husen placeras parallellt med de befintliga och planerade gatorna för att skapa tydliga gaturum. Placeringen innebär också en mer avskild innergård. En smal förgårdsmark om 2 meter mot Enköpingsvägen anläggs för att hålla ny bebyggelse tillbakadragen från gatan likt befintlig bebyggelse, vilket skapar ett grönskande gaturum.



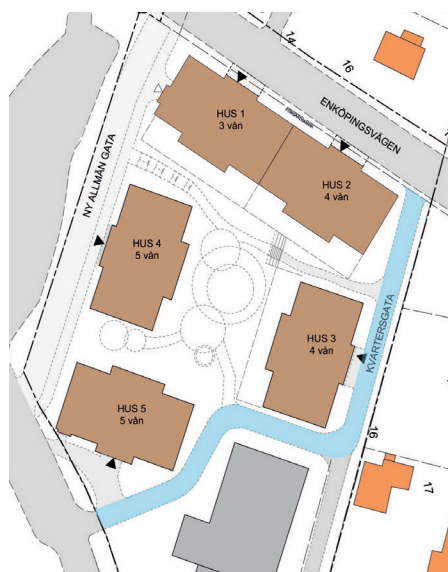
Illustrationsplan (Lundberg arkitektur, 2022).



Situationsplan över bostadshusen (Lundberg arkitektur, 2022).

Förtydligande av planbestämmelser

Balkonger får endast delvis glisas in om det är nödvändigt för att uppfylla riktvärden för buller om de är riktade mot allmän plats eller kvartersgator. Även utkravning av balkonger beror på om de är riktade mot allmän plats eller kvartersgator. Med kvartersgata menas det blåmarkerade området i bilden nedan.



*Markering av kvartersgata.
(Nordblick, 2022).*

Gestaltning av flerbostadshus

Gestaltningen av de nya flerbostadshusen tar avstamp i områdets arkitektur och utformas i form av flera fristående hus i en öppen kvartersstruktur. Den nya kvarterets skala ska såväl möta den mer småskaliga Tingsbyn och den större skalan med hotellet, de stora stadsrummen mot motorvägen samt den framväxande Barkarbystaden. Detta i syfte att nytt och befintligt ska samspela till en helhet. Flera drag hos den nya bebyggelsen återfinns även i Tingsbyns befintliga bebyggelse.

Genom bestämmelser på plankartan regleras bland annat följande i plankartan: Fasadmaterialet för flerbostadshusen får antingen vara trä eller puts för att smälta in i omkringliggande bebyggelse. Fasaderna ska inte ha synliga skarvar mellan fasadelement. Bottenvåningarna ska utföras i puts eller sten som har avvikande färg än ovanliggande fasad för att bryta ner volymerna, se exempel på andra sidan. Om bottenvåning och ovanliggande fasad ordnas i puts bör putsen i bottenvåning vara av grövre material för att skillnaderna ska förstärkas. Synlig betong eller målad betong får ej förekomma på murar, fasader och socklar mot allmän platsmark.

Takutformningen med sadeltak ska bidra till att husen knyter an till omgivande bebyggelse och taklandskap. Fasader mot Norrviksvägen får en indragen våning och takkupor tillåts ej mot Enköpingsvägen för att ta ner skalan.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram för att säkerställa en god gestaltning.



Exempel på fasad i trä med en tydlig skarv (Nordblick, 2022).



Exempel på fasad i trä utan tydliga skarvar (Nordblick, 2022).



Exempel på bottenvåning som avviker från ovanliggande fasad vad gäller färg och material.



Exempel på bottenvåning som avviker från ovanliggande fasad vad gäller färg och material.



Perspektiv, vy från korsningen Enköpingsvägen/Norrviksvägen (Lundberg arkitektur, 2022).



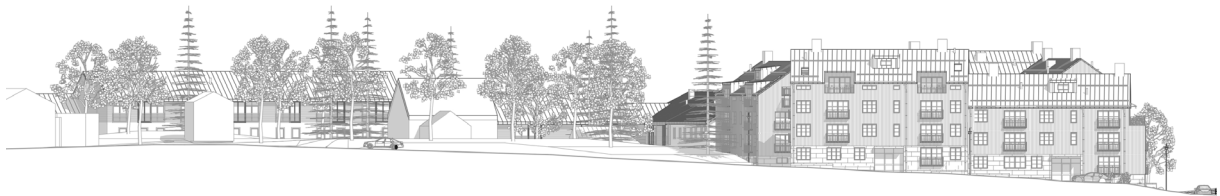
Perspektiv, vy från Barkarbybron (Lundberg arkitektur, 2022).



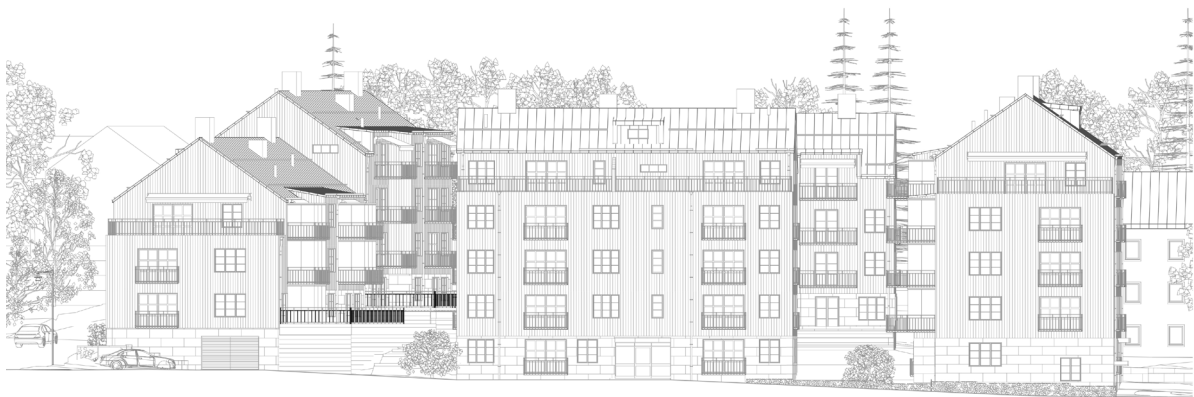
Perspektiv, vy från Enköpingsvägen ner mot Skälbyvägen/norrviksvägen (Lundberg arkitektur,



Fasadelevation längs Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2022).



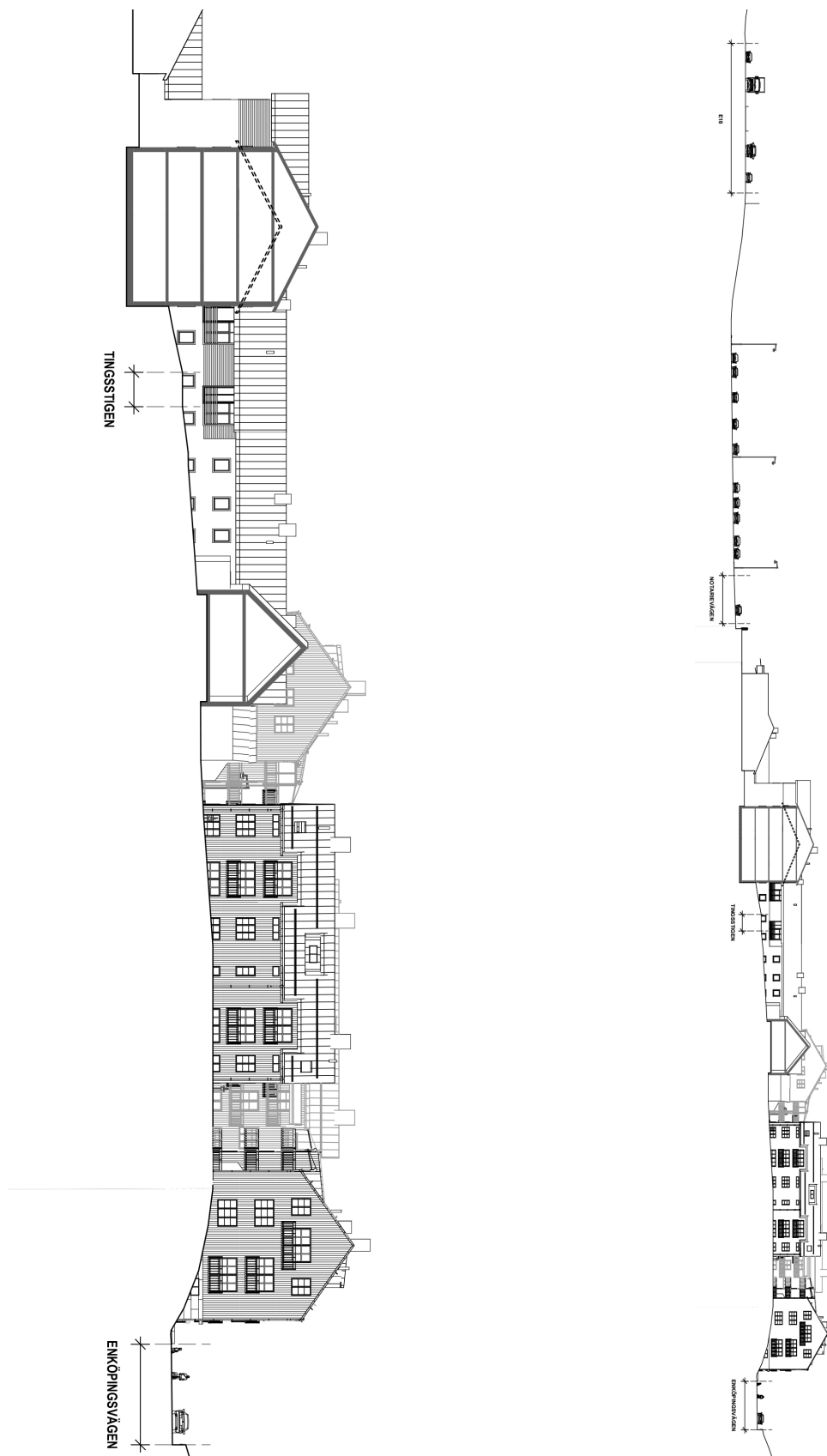
Fasad längs Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2022).



Fasadelevation längs nya gatan, i planområdets nordvästra del (Lundberg arkitektur, 2022).



Fasadelevation längs nya gatan, i planområdets nordvästra del (Lundberg arkitektur, 2022).



Sektion i olika skalar, norr till söder (Lundberg arkitektur, 2022).

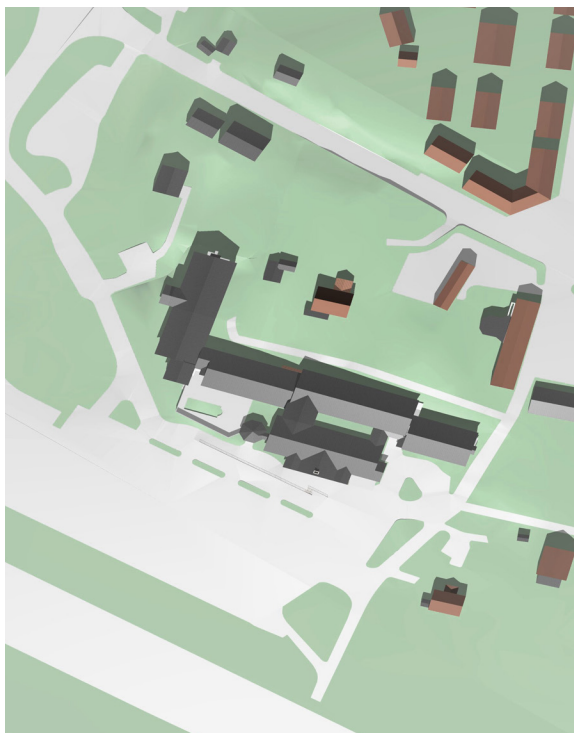
Gestaltning av hotellet

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

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

Sol- och skuggstudier

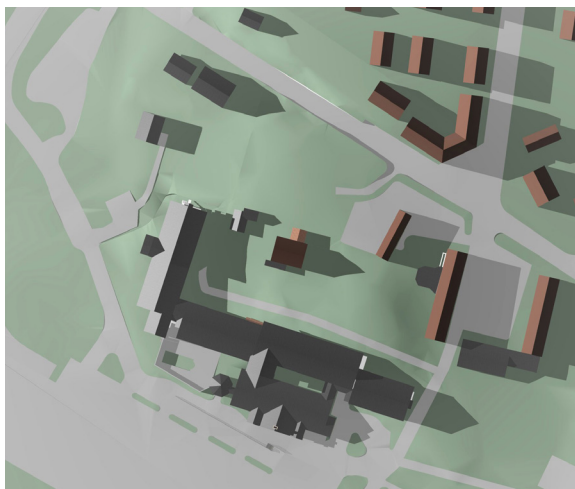
Sol- och skuggstudien (se nästa uppslag) redovisar skuggor från bebyggelsen under två tider på dygnet två dagar under året, sommarsolståndet och vår- och höstdagjämning. Befintlig situation jämförs med den föreslagna bebyggelsen.



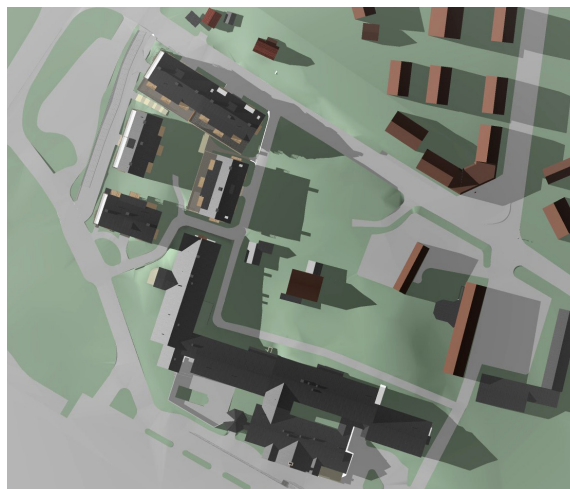
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 12:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2022).



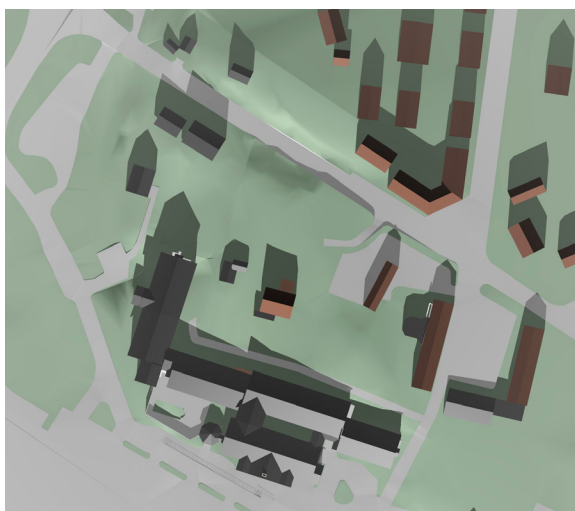
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 12:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2022).



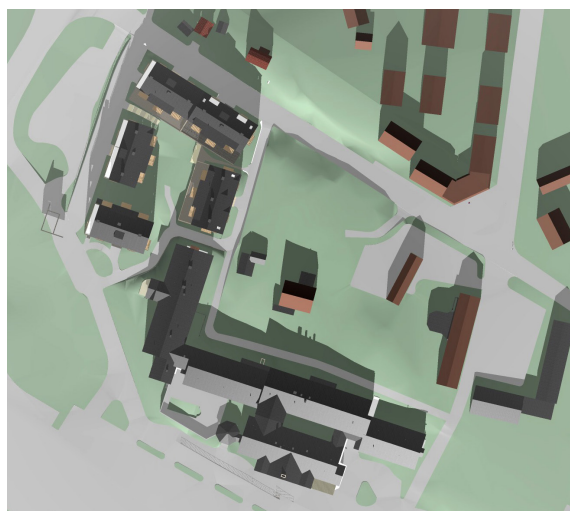
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 18:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2022).



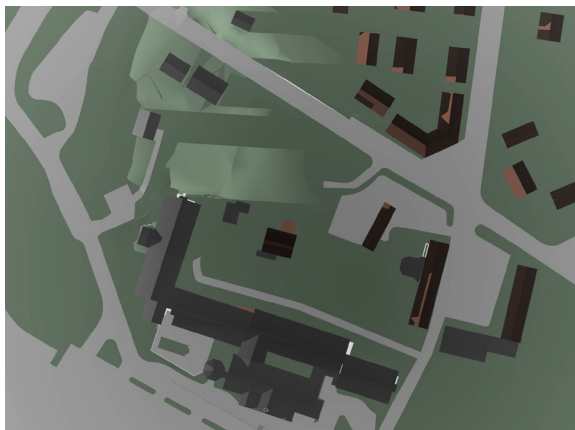
Solstudie, sommarsolståndet, 20 juni 18:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2022).



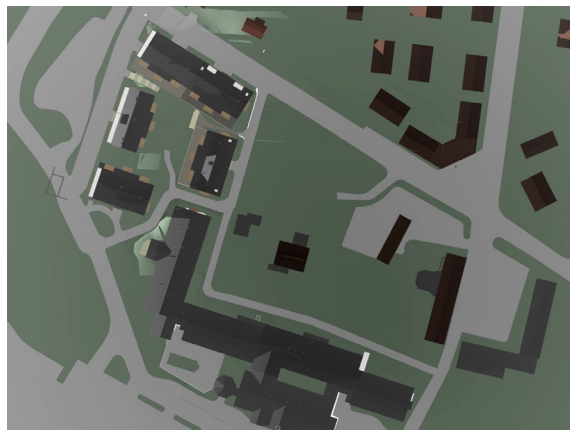
Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 12:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2022).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 12:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2022).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 18:00, befintlig bebyggelse (Lundberg arkitektur, 2022).



Solstudie, vårdagsjämning, 20 mars 18:00, nytt förslag (Lundberg arkitektur, 2022).

Gator och trafik

Gatunät

Två nya gator föreslås inom planområdet. En allmän lokalgata med cirka 7 meters bredd i planområdets nordvästra del med en körbana om 4,5 meter och en gångbana om 2,5 meter. Därtill planeras en mindre kvartersgata för enkelriktad trafik med 3,5 meters bredd vilken ska anläggas mellan hotellet och bostadskvarteret. Denna gata är privat och kommer att underhållas av fastighetsägaren. Genom en planbestämmelse om markreservat säkerställs att gatan blir öppen för allmän gångtrafik. Syftet med markreservatet är framförallt att säkerställa ett gent gatunät, det vill säga att en koppling mellan Tingsstigen och Enköpingsvägen säkerställs.

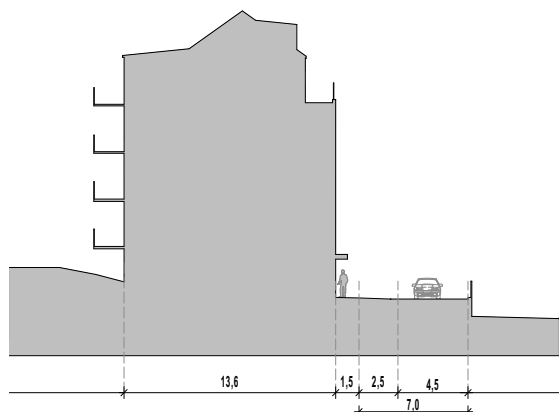
Planområdet ansluter till allmänt gatunät. Angöring till planområdet sker från Enköpingsvägen och Notarievägen samt den planerade lokalgatan och kvartersgatan. Parkering för bostadsbebyggelsen löses i garage med infart från lokalgatan. Angöring till hotellet sker som idag från Notarievägen.

Gång- och cykeltrafik

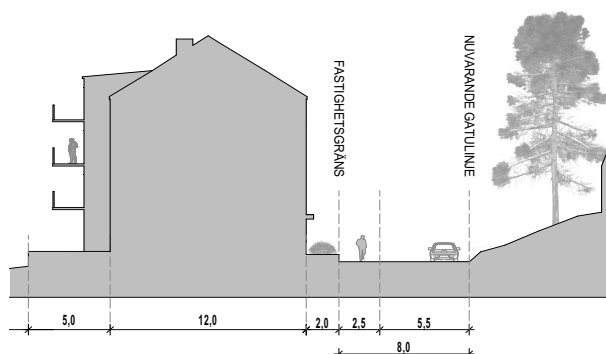
Gångbanor planeras längs med Enköpingsvägen och den nya lokalgatan. Precis norr om hotellet ligger Tingsstigen, en smal grusväg. Tidigare fungerade den som en genväg för gående från Tingsbyn mot Barkarby station. Den möjligheten byggdes bort i samband med utvidgningen av hotellet på 90-talet. Idag leder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

Kollektivtrafik

Barkarby station ligger ca 250 meter från planområdet där både pendeltåg- och busstrafik avgår. Barkarby station ska dessutom få en uppgång mot Veddesta med koppling till ny planerad tunnelbanestation samt en ny bussterminal.



Gatusektion, Ny allmän gata i väst (Lundberg arkitektur, 2022).



Gatusektion Enköpingsvägen (Lundberg arkitektur, 2022).



Illustration över kvaretsgata (Lundberg arkitektur, 2023).

Parkering

Gällande parkeringsnorm anger att minst 23 parkeringsplatser ska anordnas för hotellverksamheten. Parkeringsplatserna löses genom markparkering i planområdets södra del samt på fastigheten Barkarby 1:54. Parkering för bostadsbebyggelsen löses i garage med in-/utfart från den planerade lokalgatan i nordväst. I garaget kan upp till 47 stycken parkeringsplatser anordnas.

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

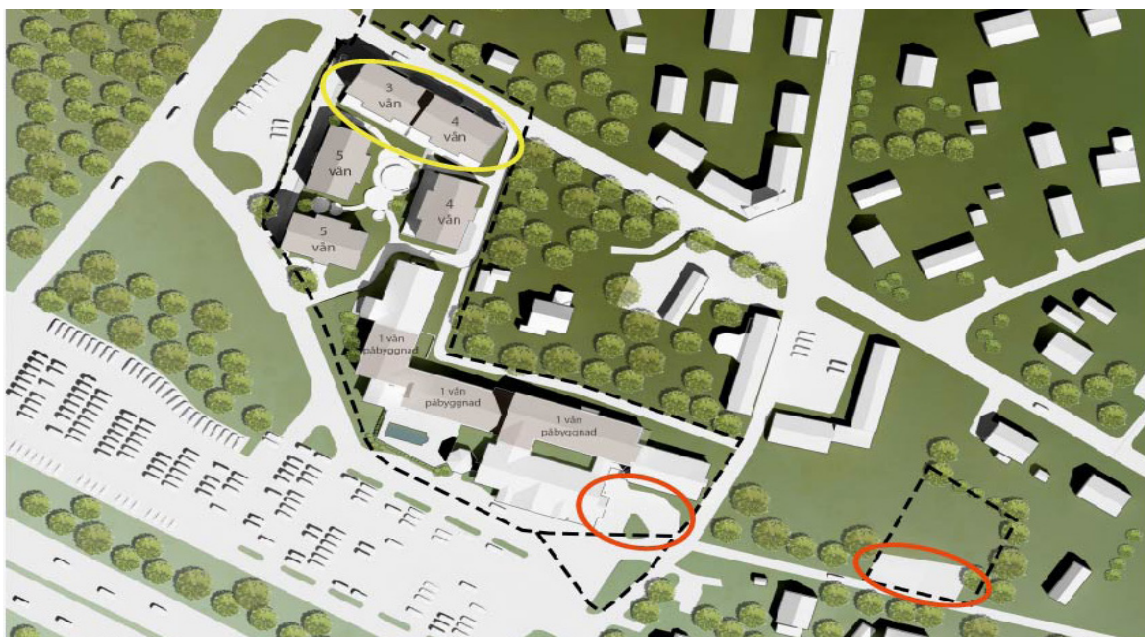


Illustration över parkeringsplatser, röd markering visar placering av hotellets parkeringsplatser och gul markering visar bostadskvarterets parkeringsplatser. Det finns även möjlighet att anlägga garage under hus 4 (Lundberg arkitektur, 2023).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Längs med Notarievägen och i planområdets nordvästliga del ligger det ledningar i marken. Det finns en vattenledning, en spillvattenledning i väst samt en längs Notarievägen. Ledningarna kommer att flyttas ut och läggs under den planerade gatan i nordväst.

Fastigheten Barkarby 3:1 som ligger utanför planområdet ansluts via ledningar under hotellet. Om ledningarna inte klarar av den nya påbyggnaden av hotellet, möjliggör detaljplanen en ny dragning av ledningarna längs den nya kvartersgatan. Detta säkerställs i plankartan med ett u-område. Inga VA-ledningar finns under Enköpingsvägen i höjd med denna fastighet.

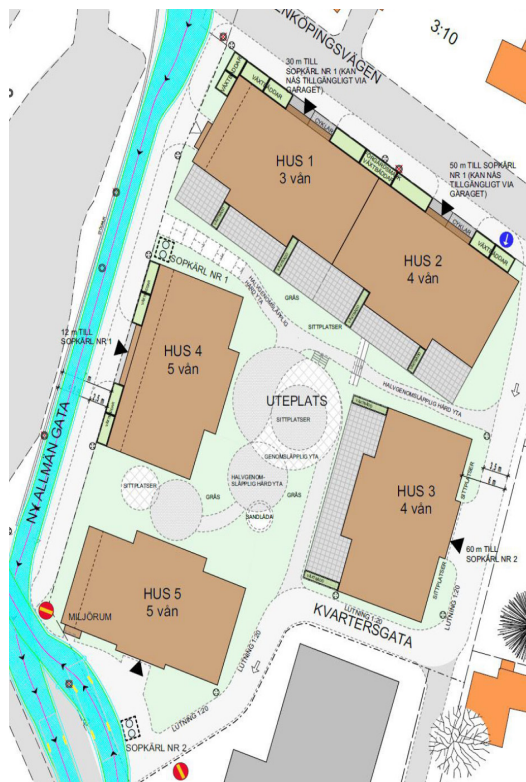
Avfallshantering

En avfallsutredning har tagits fram för området. Den visar bland annat nödvändiga avfallsfraktioner och insamlingssystem, möjliga placeringar samt körspår för avfallsfordon.

Avfallshanteringen inom planen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och tillämpningsanvisningar – vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter, samt Järfälla kommuns riktlinjer/teknisk handbok för avfallshantering. Avfallsplanen visar riktning och mål, i föreskrifterna finns det lokala regelverket. I teknisk handbok finns riktlinjer kring avfallshantering och projektering. Livsmedelverksamheter som uppkommer inom planen ska ha fettavskiljare. Avfall och återvinning som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Återvinningscentral finns inom kommunen. Nedan redovisas möjlig avfallshantering för den nya flerfamiljsbebyggelsen. Mer detaljer kring avfallshantering för den befintliga bebyggelsen och för den planerade tas fram i samband med bygglovshantering.

El, bredband och telekommunikation

Befintliga allmänna elledningar finns framdragna till fastigheten. Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.



Förslag på avfallshantering inom planområdet med körspår (Lundberg arkitektur, 2023).

Energiförsörjning

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

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 155 m³ dagvatten behöver anläggas vilket framgår av tabellen nedan.

Enligt föreslagen lösning ansvarar exploatören för fördröjning av 110 m³ dagvatten på kvartersmark och kommunen för fördröjning av 45 m³ på allmän plats. Föreslagna dagvattenlösningar består bland annat av genomsläpplig beläggning, regnväxtbäddar, makadamfyllda diken, filterkassettmagasin och sedimentationsmagasin.

För allmän plats har en lösning med ett filterkassettmagasin tagits fram. Magasinet har ett djup på 1 meter och upptar en yta om 45 m² och ska placeras i planområdets södra del under en befintlig grönyta, på plankartan markerad med illustrationslinje, yta för dagvattenhantering. Lösningen förväntas främst leda till fördröjning men även en mindre reningseffekt genom sedimentation. Underhåll av magasinet ansvarar kommunen för.

Dagvattenhanteringen regleras genom bestämmelse om att dagvatten inom planområdet ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 155 m³, 110m³ på kvartersmark och 45m³ på allmän platsmark. Detaljplanen reglerar därmed att ytor inom planområdet avsätts för hantering av dagvatten. Åtgärdsföreslagen innebär fördröjning och rening nära källan via en stor del gröna och öppna lösningar. Föreslagen dagvattenhantering redovisas i figuren på föregående sida.

På Barkarby 1:54 regleras byggrätten till att uppta mindre än 20 % av fastighetens storlek. Vidare regleras att minst 50 % av marken inom fastigheten måste vara genomsläpplig. På så sätt säkerställs att stora delar av fastigheten inte hårdgörs. Genom att anlägga skaftväg och parkering med genomsläpplig beläggning kan dagvattenhanteringen förbättras ytterligare.

Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att samtliga föroreningshalter samt föroreningsmängder från planområdet minskar jämfört med befintlig situation. Detaljplanen anses förbättra möjligheten till uppfyllnad av miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Tekniskt avrinningsområde		Befintlig markanvändning flöde, Q _{dim} [l/s]	Planerad markanvändning flöde, Q _{dim} [l/s]	Flödeskrav [l/s]	Erforderlig fördröjningsvolym [m ³]
1	Kvartersmark	8	70	27	28
	Hela detaljplaneområdet	16	93	14	69
2	Kvartersmark	91	100	41	41
	Hela detaljplaneområdet	100	120	19	83
3	Kvartersmark	5	9	8	1
	Hela detaljplaneområdet	5	9	4	3
Totalt					
Kvartersmark		104	179	76	70
Hela detaljplaneområdet		121	222	37	155

Beräknad erforderlig fördröjningsvolym utifrån tillåten avtappning (Björking, 2022).

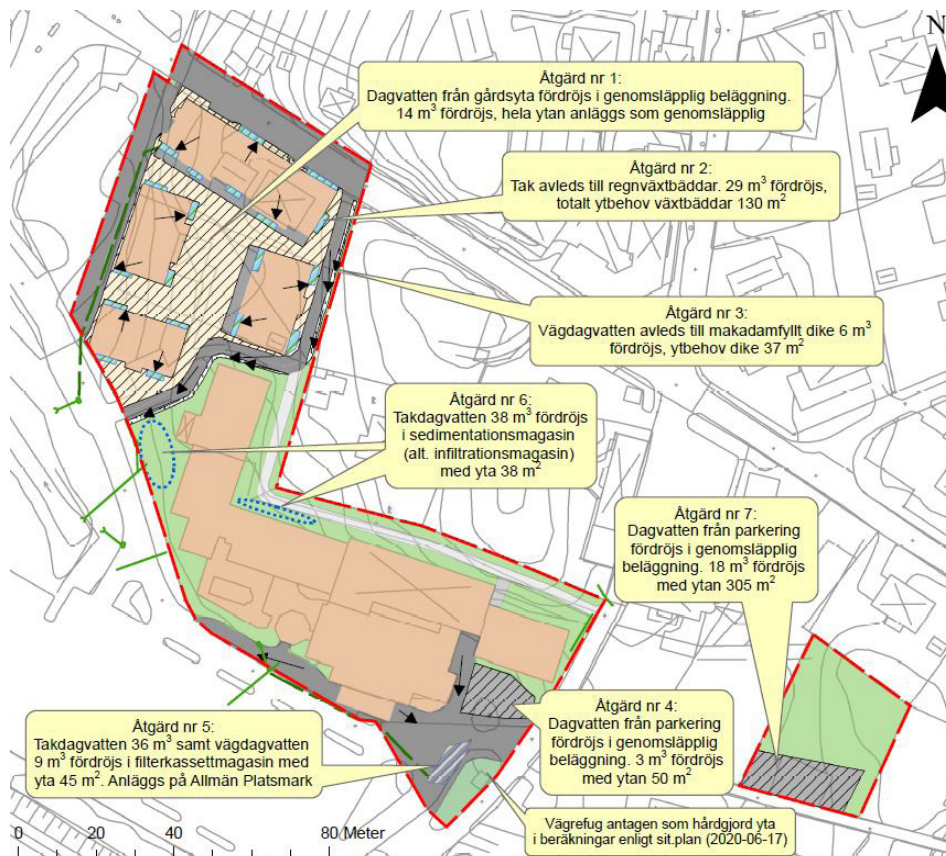
Ämne	Enhet	Rikt- värde ¹	Före ex- ploatering	Efter ex- ploat- ering Före rening ²	Efter ex- ploat- ering Efter rening ²	Reningsgrad efter exploatering och rening ³ [%]
Totalt						
Totalfosfor	µg/l	80	140	150	69	54
Totalkväve	µg/l	saknas	1 400	1 400	1 000	29
Suspenderad substans	mg/l	40	39	40	19	53
Olja	mg/l	0,5	0,25	0,26	0,14	46
Bly	µg/l	3,0	4,2	4,0	1,3	68
Kadmium	µg/l	0,3	0,45	0,51	0,16	69
Kviksilver	µg/l	0,04	0,026	0,026	0,019	27
Koppar	µg/l	9	13	13	6,9	47
Zink	µg/l	15	29	29	9,5	67
Nickel	µg/l	6	4,3	4,6	2,3	50
Krom	µg/l	8	4,5	4,8	2,2	54
Bensapyren	µg/l	-	0,011	0,012	0,0058	52

¹Riktvärden i Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering.

²Halter som överskrider Järfälla kommuns riktvärden är rödmarkerade, halter som överskrider befintlig situation är understrucka.

³Jämfört med en markanvändning efter exploatering men före rening.

Föroreningshalter i dagvatten från utredningsområdet före och efter exploatering samt efter exploatering med rening (Bjerring, 2022).



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet (Bjerring, 2022).

Störningar och risker

Skyfallshantering

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

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

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

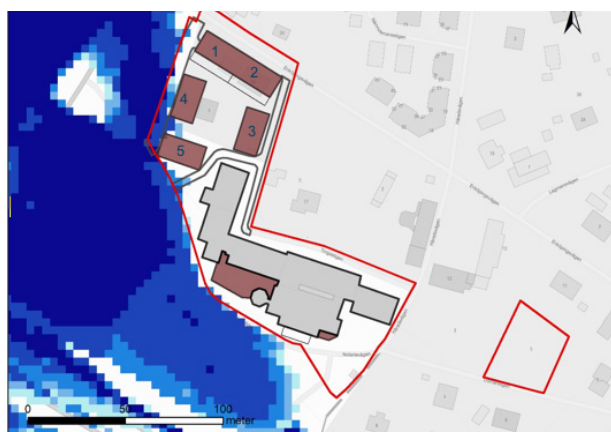
Föreslagna byggnader 4 och 5 planeras i direkt anslutning till riskområde för översvämning vid BHF, beräknat högsta flöde, i den västra delen av planområdet. Vattendjupet vid BHF förväntas uppgå till som mest ca 1 meter i anslutning till byggnad 5, respektive 0,5 meter vid byggnad 4:s planerade entré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

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

I nuläget finns en instängd lågpunkt intill befintlig hotellbyggnad (område A i bild på nästa sida). Exploateringen enligt planförslaget bedöms inte förvärra översvämningssituationen i denna lågpunkt. Att avleda vatten runt huset norrut är svårt att genomföra på grund av topografin och skulle kräva mycket stora markförändringar. Vid område A finns en dagvattenbrunn och en dagvattenledning går under huset och mynnar ut på framsidan. Denna ledning kan inte hantera de 115-122 m³ vatten som skyfallsutredningen visar. Skyfallsutredningen utgår ifrån att det finns en mindre lågpunkt vid område A.

För att hantera ett klimatkompenserat 100-årsregn utan att vatten blir stående mot fasaden behöver marken lutas bort från fasaden och en nedsänkt yta som kan rymma 100 m³ stående vatten behöver anordnas på denna plats. I plankartan regleras detta med planbestämmelsen m6 som reglerar att en nedsänkt yta som lutar bort från fasaden ska finnas.

Sedan skyfallsutredningen togs fram har den nya allmänna gatan breddats med 0,5 meter eftersom gångbanan behöver vara minst 2,5 meter ur skötselsynpunkt. Skyfallsutredningen har inte uppdaterats efter ändringen. noggrannheten i modellen är ca 4 meter vilket innebär att ändringen sannolikt inte hade gett något utslag.

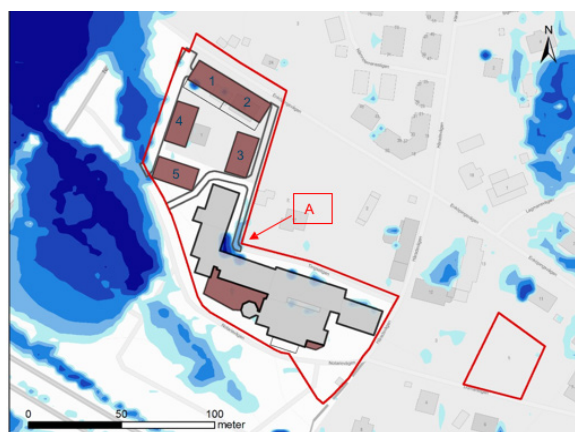


Beräknat maximalt ytvattendjup (m) för beräknat högsta flöde (BHF).
Framtida situation

0.1 - 0.2 0.5 - 1 Planområdesgräns Framtida byggnader
0.2 - 0.3 >1 Gata Befintlig byggnad bevaras
0.3 - 0.5



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



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

0.1 - 0.2 0.5 - 1 Planområdesgräns Framtida byggnader
0.2 - 0.3 >1 Gata Befintlig byggnad bevaras
0.3 - 0.5



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

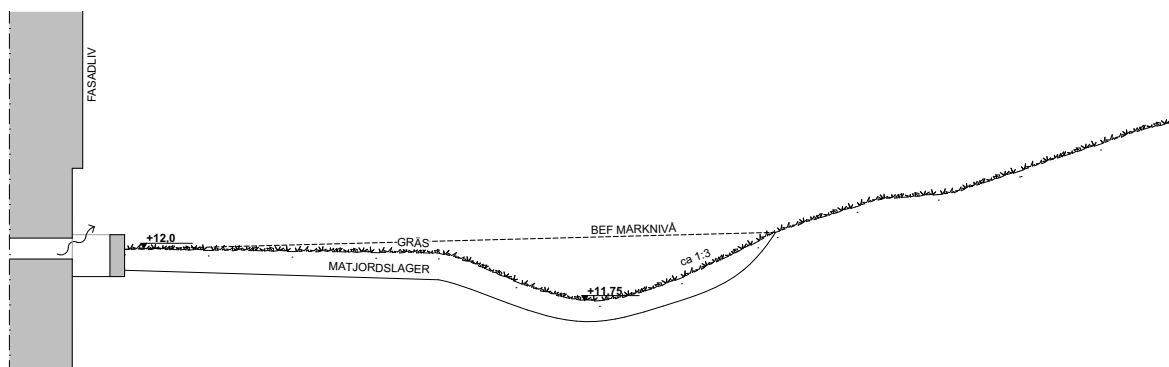


Illustration över åtgärd för den instängda lågpunkten intill befintlig hotellbyggnad.

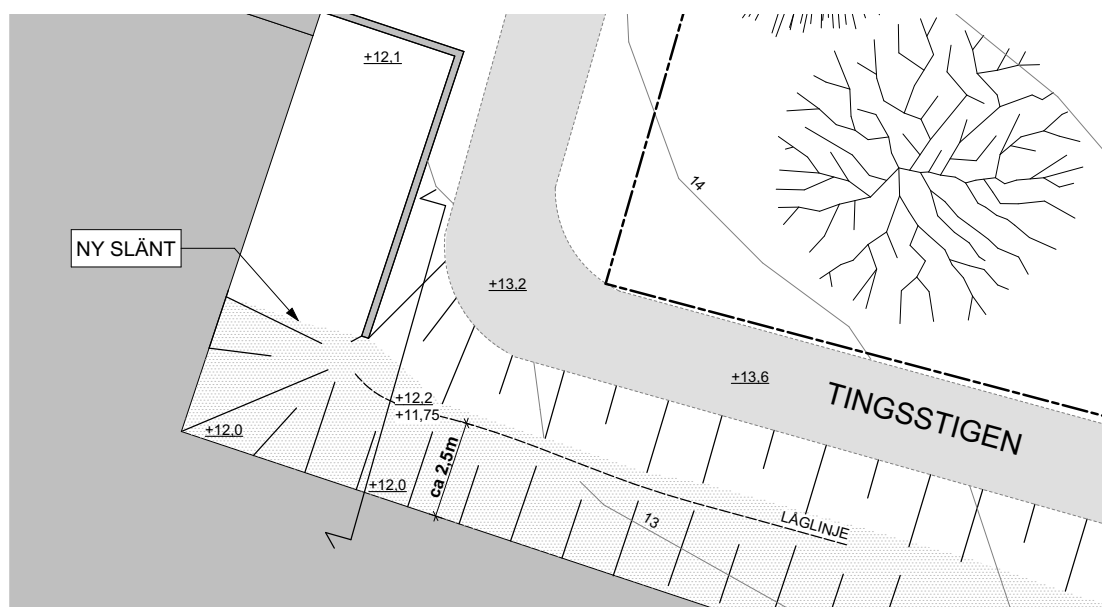


Illustration över åtgärd för den instängda lågpunkten intill befintlig hotellbyggnad.

Räddningsinsatser

Tillgänglighet för räddningstjänst och uppställningsplatser för räddningsfordon redovisas i bilden till höger.

Bulleråtgärder

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning (ACAD, 2023) tagits fram. Som underlag för beräkningen har aktuell trafikprognos för år 2040 använts. Bostadsbebyggelsen har bearbetats och utformats i syfte att säkerställa en acceptabel ljudmiljö. De olika alternativen som har testats har sammanställts i ett dokument (Redovisning av utformningsalternativ i planarbetet utifrån konsekvenser från trafikbuller, 2023). Planförslaget anses vara det bästa alternativet utifrån platsens förutsättningar vad gäller flertalet parametrar, däribland boendes hälsa. Några av de ratade alternativen visas i bilder i detta avsnitt. Bullerutredningen fastslår att planerade bostäderna kan anordnas så att de klarar gällande riktvärden för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bilden på nästa sida markerar ett område där det är möjligt att placera uteplatser på bostadsbebyggelsens innergård utan bulleråtgärder.

Beräknade trafikbullernivåer är som högst 69 dBA ekvivalent respektive 71 dBA maximal nivå. De högsta ekvivalenta nivåerna erhålls på fasaden mot E18 och högsta maximala nivåerna erhålls på fasaden mot E18 och Enköpingsvägen.

Bullerutredningen visar att lägenheterna bör göras genomgående samt utformas så att lägenheterna får en tyst sida som är lägre än 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal nivå. Planlösningarna regleras inte i detaljplanen men är av stor vikt för att klara bullerkraven och dessa redovisas på kommande sidor. Det är därför viktigt att ha med sig detta i det fortsatta arbetet. Det går även att se större bilder av planlösningarna i bullerutredningen.

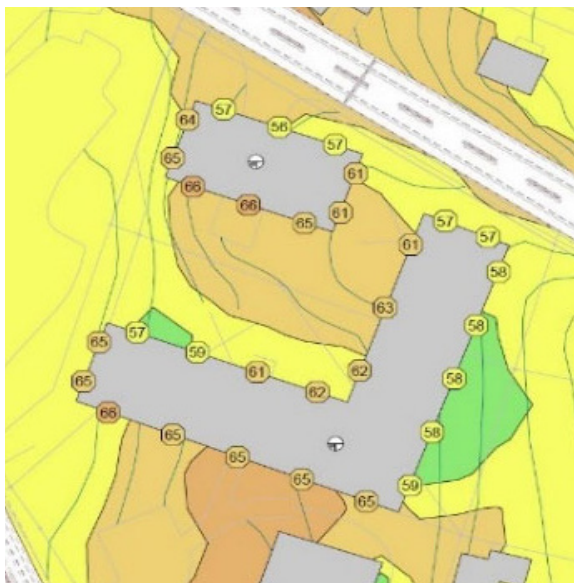
För att klara kraven med en tyst sida föreslås delvis inglasade balkonger vid enstaka lägenheter. Byggnader där tekniska åtgärder krävs regleras med en planbestämmelse i plankartan. Bullerutredningen föreslår delvis inglasning av balkonger, men för att plankartan i möjligaste mån ska vara flexibel för framtida lösningar möjliggörs även andra bullerdämpande åtgärder. I bilder på kommande siffror illustreras var de tekniska åtgärderna krävs. Lägenheter under 35 m² kan byggas ensidiga där trafikbullernivåerna på fasaden är högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå.



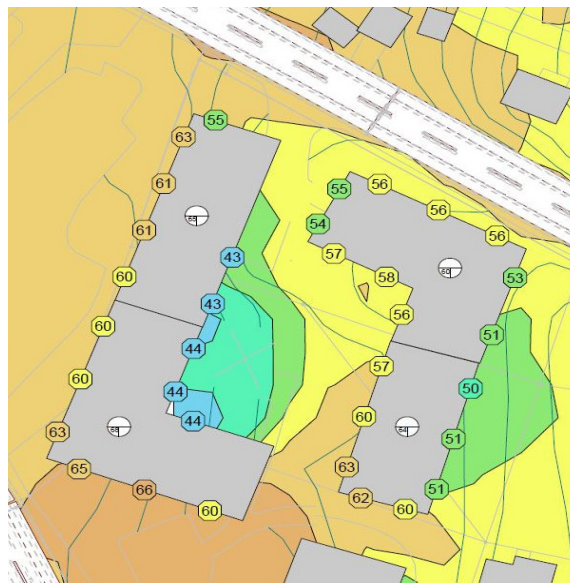
Förslag på uppställningsplatser (Lundberg arkitektur, 2022).

Beräkning av markvibrationer och ljud via marken av tågtrafiken har mätts från spårtrafik i samband med pågående detaljplanarbete vid Barkarby Centrum, som ligger mitt emot planområdet på andra sidan Mälmarbanan och E18. Inga störningar som överskrider acceptabla gränsvärden för ljud eller vibrationer har erhållits. Barkarby centrum ligger därtill betydligt närmare Mälmarbanan än planområdet.

Bullerutredningen konstaterar att fläktbuller från hotellbyggnaden som överstiger bakgrunds nivåer vid någon tid av dygnet finns ej.



Äldre förslag över bostadsbebyggelsen som testades tidigt i planprocessen (Lundberg arkitektur, 2023)



Äldre förslag över bostadsbebyggelsen som testades tidigt i planprocessen (Lundberg arkitektur, 2023)



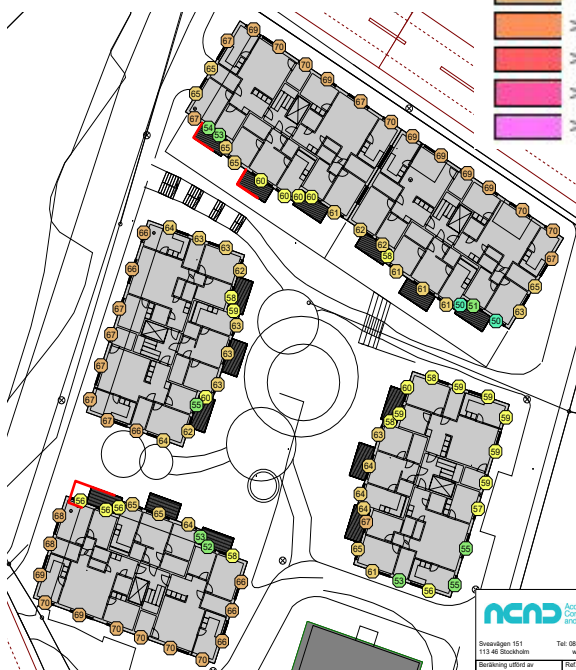
Markering av möjlig placering av uteplats som uppfyller riktvärden för buller.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid normalplan, inkl planlösningar. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs (ACAD, 2023)



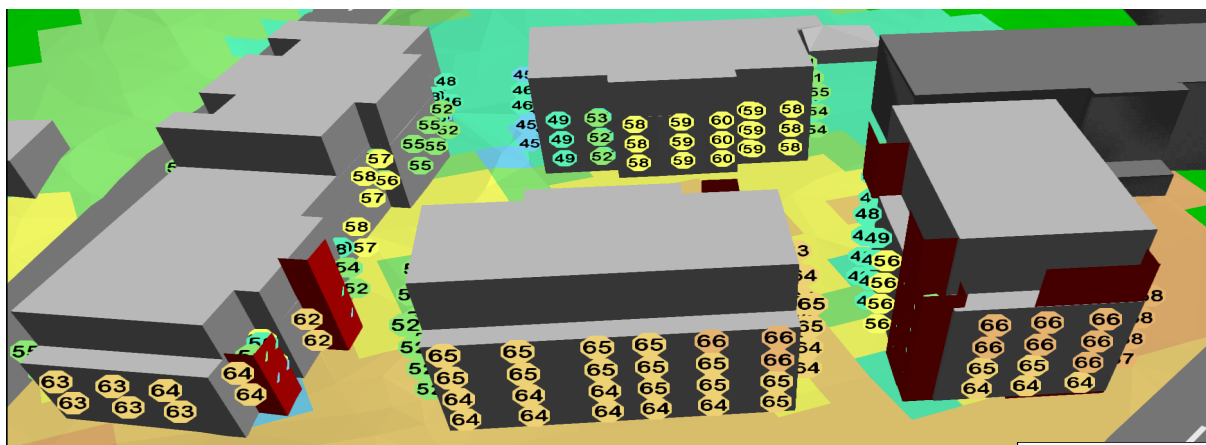
Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik för översta våningarna, inkl planlösningar. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs (ACAD, 2023)



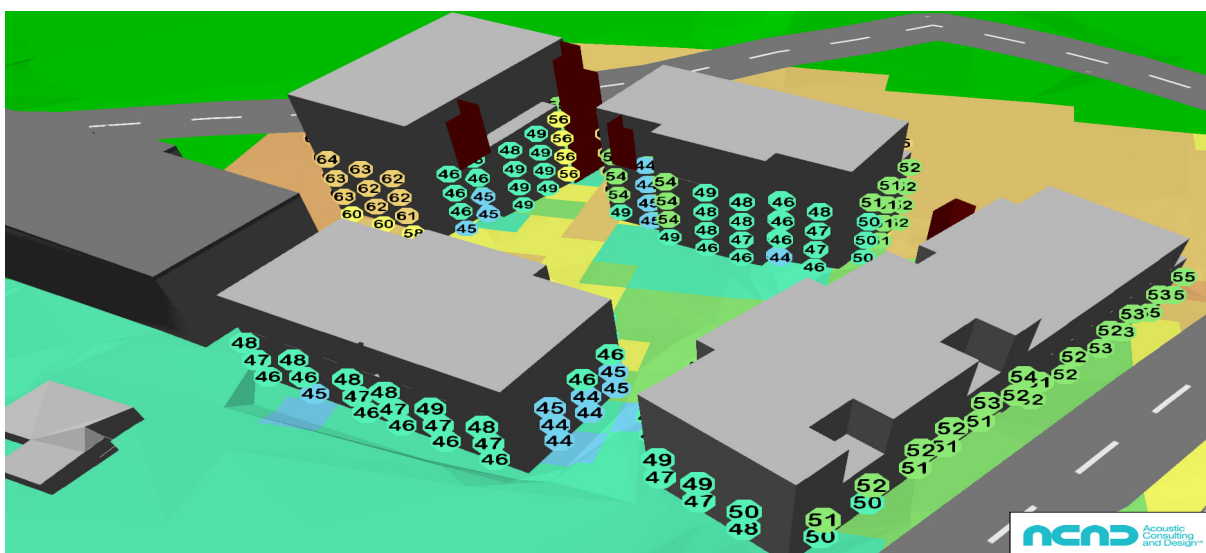
Maximal ljudnivå från vägtrafik nattetid vid normalplan, inkl planlösningar. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs (ACAD, 2023)



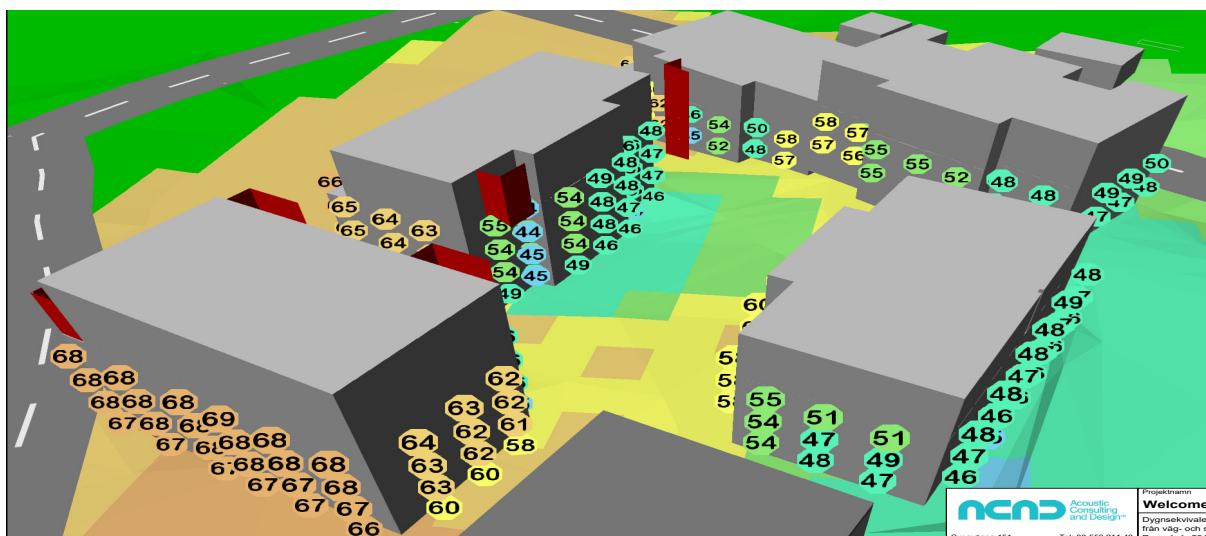
Maximal ljudnivå från vägtrafik nattetid för översta våningarna, inkl planlösningar. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs (ACAD, 2023)



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, sett från väster. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs med nuvarande planlösningar (ACAD, 2023).



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, sett från öster. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs med nuvarande planlösningar (ACAD, 2023).



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, sett från söder. Röda markeringar visar var inglasade balkonger behövs med nuvarande planlösningar (ACAD, 2023).

Risker

Risker för planområdet har identifierats och analyserats avseende individ- och samhällsrisk (Briab Brand & Riskingenjörerna AB. 2020. Risk-PM). Den huvudsakliga riskkällan för planområdet är transporter av farligt gods på motorvägen E18. Skyddsåtgärder för ny och befintlig bebyggelse har undersökts och beskrivs nedan.

Bebyggelsen är på så pass långt avstånd från E18 att främst giftutsläpp av giftig gas utgör en individrisk.

Eftersom individrisken är så låg bör riskreducerande åtgärder endast göras i den mån som är praktisk möjlig och bör gälla området inom 100 m från motorvägen.

Följande åtgärder är rimliga för byggnader inom 100 meter från E18 vilket säkerställs genom bestämmelser i plankartan:

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

Vad som betraktas som högt placerade friskluftsintag beror på byggnadens dimensioner. Enligt utredningen rekommenderas en placering på 8 meters höjd från marken. I de fall en sådan placering inte är praktiskt möjlig eller inte är i enlighet med rimlighetsprincipen anser Briab att ju högre placering desto bättre. Sedan utredningen togs fram har breddning av E18 varit ute på samråd. Förslaget innebär att E18 kommer att ligga ca 8 meter närmare planområdet. Förändringen antas dock inte påverka bedömningen av risknivån avsevärt. Ingen ny utredning har därför tagits fram.

Luftkvalitet

För att bedöma planförslagets konsekvenser på luftkvalitet har luftkvalitetutredningen för Veddesta I använts som referens (SLB Analys, 2018). Veddesta I ligger väster om planområdet, drygt 300 meter från detaljplanen. Därmed är förutsättningarna i stort sett likvärdiga vad gäller avstånd till E18, som är den största källan till luftföroreningar i området. Utredningen slår fast att luftföroreningssituationen i området överlag är god. Prognosen för 2040 visar att miljö kvalitetsnormen för både partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, klaras i hela planområdet. Det bedöms vara ett representativt scenario även för Barkarby 1:156 m.fl.

För att bedöma luftkvaliteten ytterligare har jämförelser med kartor på SLB:s (Stockholms Luft- och Bulleranalys) hemsida gjorts. Jämförelsen visar att värden inom planområdet ligger under miljönormerna och miljömålen.

4. KONSEKVENSER

Miljökonsevenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

På begäran av kommunstyrelsens planutskott har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. MKB:n behandlar enbart planförslagets inverkan på den befintliga kulturmiljön.

Sammanfattning av miljökonsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Barnperspektiv

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn.

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 betydande effekter på naturmiljön.

Vattenmiljö

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

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

Översvämning

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

Planerad exploatering bedöms inte försämra översvämningsskrisen för befintliga byggnader vare sig inom eller utanför planområdet vid BHF eller vid ett 100-årsregn.

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

Luft

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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

Buller

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

De beräknade ekvivalenta trafikbullernivåerna uppgår i vissa lägen till 69 dBA. Det innebär att det utifrån Trafikbullerförordningen ställs krav på att lägenheterna utformas genomgående där en tyst sida kan anordnas. Fasader som innehåller trafikbuller under 65 dBA ekvivalent ljudnivå kan ha enkelsidiga lägenheter under 35 kvm.

Radon

En markradonundersökning visar att marken klassas som normalradonmark. Rekommendationen är att den planerade byggnationen ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem. Lösningar ska redovisas i detalj inför bygglovet.

Förorenad mark

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

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

Under byggtiden ska länshållningsvatten hanteras och renas i enlighet med kommunens gällande Riktlinjer för länshållningsvatten.

Risker

E18 ligger på ett sådant avstånd att riskreducerande åtgärder endast ska genomföras i den mån som är praktiskt möjliga och som förutsättningarna tillåter.

Påverkan på omgivande fastigheter

Planförslaget väntas öka skuggning på tomter och öka insynen för boende i planområdets direkta närhet.

Dessa konsekvenser för de närliggande tomterna anses vara acceptabelt givet avståndet mellan den tillkommande bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen utanför planområdet samt att den tillkommande bebyggelsen ligger lägre i landskapet. Därtill anses nyttan av att bygga bostäder ca 300 inom kapacitetsstark kollektivtrafik väga tyngre än de negativa konsekvenserna för de närboende.

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandedelen ska fungera som en vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen. Utan att ej utnyttjade rättigheter beaktas.

Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft, kvartal 3, 2023

Tid för detaljprojektering för allmänna anläggningar, tidigast kvartal 4, 2023

Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar, tidigast kvartal 3, 2024

Byggstart för kvartersmark, tidigast kvartal 3, 2025

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Övergripande

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna dagvattensystemet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet. Området tas med i verksamhetsområdet för dagvatten när området är utbyggt.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Förläggning av nya allmänna dagvattenledningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Elförsörjning, telenät och fibernät

E.ON Energidistribution är nätägare inom kommunen. Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga allmänna elnätet. Skanova har tele-/fibernät inom planområdet som den nya bebyggelsen kan ansluta till. Flytt av befintliga ledningar samt förläggning av nya el, tele och fiberledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. E.ON Elnät ansvarar för utbyggnad av sin befintliga transformatorstation i området. E.ON har informerats om bostadsbebyggelsen planerade effektbehov.

Fjärrvärme

E.ON Värme är ansvarig för fjärrvärmenätet i kommunen. De ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns inte anslutning till planområdet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Utbyggnad inom kvartersmark förutsätter att allmänna dag-, vatten- och spillvattenledningar, belysning samt fiberledningar förläggs. Startbesked för förändrad markanvändning av fastigheter där markföreningar påträffats kan beviljas efter att tillsynsmyndighet har godkänt avhjälpande åtgärd avseende föreningarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som är allmän plats framgår av plankartan. Allmän plats inom planområdet omfattar gator, park och natur.

Avtal

Intentionsavtal

Ett intentionsavtal finns tecknat mellan Järfälla kommun och Welcome Fastighets AB (fastighetsägaren) som reglerar riktlinjer för framtagande av ny detaljplan och exploatering för utökning av byggrätt för hotell, konferens, restaurang och bostäder.

Planavtal

Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med fastighetsägaren gällande aktuell detaljplan. Avtalet innebär att fastighetsägaren förbinder sig att stå för kostnaderna för att ta fram detaljplanen och därmed tillhöriga utredningar.

Exploateringsavtal

Ett av fastighetsägaren godkänt exploateringsavtal ska finnas innan detaljplanen behandlas av kommunstyrelsen inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar ansvar och förutsättningar för marköverlåtelse, drift och underhåll på kommunala ledningar som ligger under hotellet, ansvar för eventuella markföreningar, exploateringsersättningar, säkerheter, flytt av anläggningar, flytt av ledningar, nödvändiga anpassningar inom och utanför planområdet, dagvattenhantering, gestaltningsfrågor och övriga genomförandefrågor. Avtalet behandlar ansvar, tider och förutsättningar för utbyggnad av anläggningar och byggnader inom allmän plats respektive kvartersmark. Under respektive rubrik i denna genomförandedel redovisas dessa frågor närmare.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Markägare

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:8, 3:9, 3:13 samt del av Barkarby 2:2. Welcome Fastighets AB är lagfaren ägare till fastigheterna Barkarby 1:156, 1:54, 3:8, 3:9 samt 3:13. Järfälla kommun är ägare till Barkarby 2:2

Utanför planområdet angränsande planområdet påverkas fastigheten (marksamfälligheten) Barkarby s:14 och Barkarby 3:10 av genomförandet. Fastigheten (marksamfälligheten) Barkarby s:14 delägs av fastighetsägarna till Barkarby 2:2, 3:8, 3:9, 3:10, 3:11 och 3:21. Barkarby 3:10 ägs av fastighetsägaren.

Lagfartsförhållanden är den som gäller vid tidpunkten för att detaljplaneförslagets upprättande.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur dessa kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen. Reglering av mark behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. För mark som utgör kvartersmark inom detaljplanen ansvarar och bekostar fastighetsägaren erforderlig fastighetsbildning som erfordras för detaljplanens genomförande.

Fastighetsreglering

Utanför planområdet så behöver den delen av Enköpingsvägen som är belägen på privatägd mark, fastighet Barkarby 3:10 och del av Barkarby s:14, avses regleras in i den kommunägda fastigheten Barkarby 2:2 i enlighet med de föregående planerna Detaljplan D 1996-10-14 och enligt tidigare Stadsplan S 1985-03-12.

Inom planen så ska del av Barkarby 2:2 (markerad röd i bild på nästa sida), regleras över till den kvartersmark som ska utgöra kvartersmark för den nya bostadsbebyggelsen. Del av Barkarby 3:9 (blå skraffering i bild på nästa sida) ska överföras till allmän plats.

Fastigheterna Barkarby 3:9, 3:8 , 3:13, del av 1:156 och del av Barkarby 2:2 kommer att utgöra mark för den nya bostadsbebyggelsen dessa fastigheter kan sammanläggas till en fastighet om fastighetsägaren vill ha det som en fastighet. Ändringar av fastighetsindelningen sker efter initiativ och överenskommelse med berörda fastighetsägare.

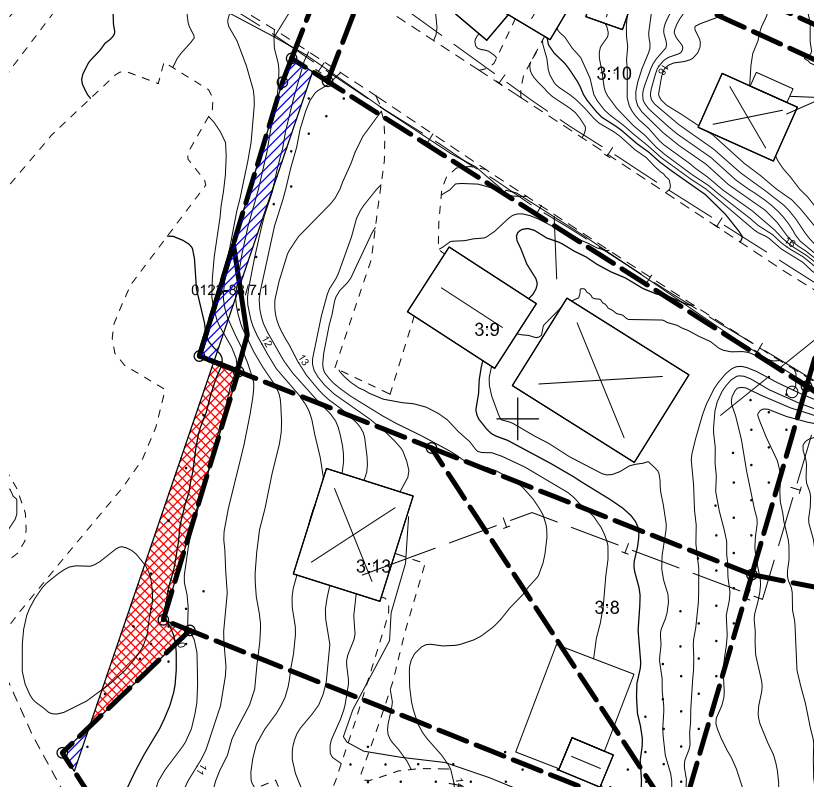


Illustration över fastighetsregleringar. Röd markering är kommunal mark som blir kvartersmark och blå markering är privat mark som blir allmän platsmark. (Järfälla kommun, 2022).

Servitut och andra rättigheter

De servitut som krävs för detaljplanens genomförande regleras som avtalsservitut i samband med tecknande av Exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Om det med anledning av detaljplanens genomförande uppstår behov av servitut som inte kunnat förutses vid detaljplanens antagande ska i första hand avtalsservitut tecknas mellan parterna. Avtalsservitut får skrivas in i fastighetsregistret.

En servisledning under hotellet till Barkarby 3:1 regleras med avtalsservitut. Fastighetsägaren ska redovisa ett konstruktionsutlåtande innan påbyggnad av hotellet som ska godkännas av VA-avdelningen. Ett godkännande från VA-avdelningen innebär att u-området i kvartersgatan inte behöver nyttjas.

Servitutsavtal för allmän gångtrafik kommer upprättas mellan parterna, detta är en omdragning av Tingsstigen som tidigare funnits i området och som delvis byggts bort.

Ledningsrätt

Fastigheten Barkarby 3:9 är idag belastad med ledningsrätt akt 0123-88/7. Efter flytt av ledningar inför den kommande exploateringen så kan aktuell ledningsrätt upphävas. Överenskommelse om ändring av ledningsrätten sker i samband med att Exploateringsavtal upprättas. En del av Planområdet berör kommunens allmänna vatten- och spillvattenledning. Ledningarna ska flyttas för att komma utanför kvartersmark.

Ekonomiska frågor

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

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

Kostnadsfördelningen mellan exploatören och kommunen kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Kommunala kostnader för framtida drift och underhåll uppskattas bli något högre på grund av ökade driftskostnader för det tillkommande dagvattenmagasinet på allmän plats.

Fördelning av lantmäteriförrättningskostnader och eventuella ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmäteriförrättning avses att regleras i exploateringsavtalet.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Kommunens kostnad för utbyggnad av den allmänna platsmarken regleras mellan Kommunen och fastighetsägaren i ett Exploateringsavtal.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

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

Kommunen bekostar nödvändig flytt och utbyggnad och av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Kostnadsreglering sker i Exploateringsavtal mellan Kommunen och fastighetsägaren.

Från förbindelsepunkten bekostar fastighetsägaren nödvändig utbyggnad och anslutning av byggnad till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Fastighetsägaren bekostar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

Kostnader för utbyggnad av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats och eventuella kompensationsåtgärder för dagvattenrening som krävs för detaljplanens genomförande ingår i kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele - och fibernät

Respektive ledningsägare bekostar nödvändig utbyggnad av ledningsnätet fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren bekostar nödvändig utbyggnad och anslutning av sitt kvarter till ledningsnätet.

Förrättningskostnader

Fördelning av lantmäteriförrättningskostnader och eventuella ersättningar till följd av ersättningsbeslut i lantmäteriförrättning avses att regleras i exploateringsavtalet. Fastighetsägaren bekostar fastighetsbildningsåtgärder som berör kvartersmark. Åtgärder inom allmän platsmark sker på initiativ från kommunen och regleras i överenskommelse om fastighetsreglering i kommande Exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren eller den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande VA- och avfallstaxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor

Tekniska frågor och utförande

Planbeskrivningen redovisar under rubriken planeringsunderlag vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet.

Fastighetsägaren ansvarar för framtagande av kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad. Utförande ska ske enligt kommunens tekniska handbok.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Ledningsflytt behöver göras och vidare utredning av ledningarnas fall behöver utredas innan ett antagande av detaljplanen. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetsgräns. Ledningar inom privat fastighet byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Dagvatten

Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt innan avledning till det kommunala dagvattenledningsnätet. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt inom kvarteret. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens dagvattenriktlinjer samt följa framtagna dagvattenutredning

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar förläggs i allmän plats. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede. Respektive ledningsägare behöver samordna sina ledningsarbeten med Järfälla kommuns anläggningsarbeten i anslutning till kvarteret.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet.

Fastighetsägaren ansvarar för inrättande av ytor inom respektive fastighet för fastighetsnära källsortering enligt anvisning.

Särskild hänsyn under byggtiden

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

Utbyggnadsordning

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

Infrastruktur

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

6. PLANERINGSUNDERLAG

Bilagor

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, ACAD, 2023
- PM Dagvatten, Bjerking, 2022
- Utredning av lågpunkt, Lundberg arkitektur, 2022
- Risk PM, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020
- PM Grundvattenundersökning, Bjerking, 2019
- Skyfallsutredning, DHI, 2020
- PM Markradonundersökning, Bjerking, 2019
- Solstudier, Lundberg arkitektur, 2022
- Miljökonsekvensbeskrivning, Järfälla kommun, 2021
- Redovisning av utformningsalternativ i planarbetet utifrån konsekvenser från trafikbuller, Lundberg arkitektur, 2023

Källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

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