



Dnr Kst 2007/161

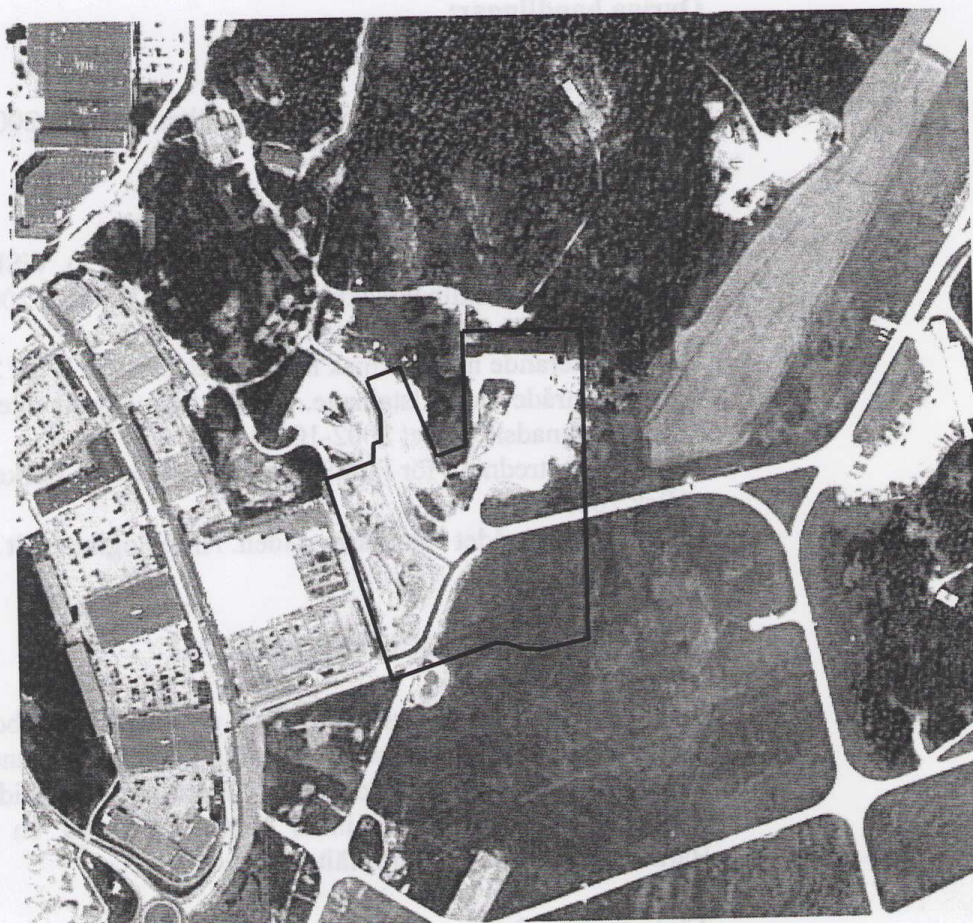
UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

FLOTTILJOMRÅDET II,

del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, Järfälla kommun

PLANBESKRIVNING



Flottiljområdet II_u_pbskr.doc

Kommunledningskontoret

Planavdelningen
Martina Leopold, Planarkitekt
Telefon: 08- 580 287 92 (direkt)
Fax: 08-580 297 00

Besöksadress: Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

**INNEHÅLL**

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar och förändringar	4
Behovsbedömning för MKB	15
Inverkan på miljön	15
Planering och genomförande	21

HANDLINGAR**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Gestaltungsprogram. GPP Arkitekter A/S och Järfälla kommun 2007-12-10

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Fördjupad översiktsplan för Barkarbyfältet, antagen 2006-08-28

Utredningar:

- Trafik- och bullerutredning. WSP 2007-06-09
- Orienterande miljöteknisk utredning (MIFO fas 1). WSP 2004-06-21
- Miljöteknisk markundersökning (MIFO fas 2). WSP 2007-08-10 (Rapport) och WSP 2007-08-15 (PM)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning. WSP 2007-12-14
- Flottiljområdet och Ålsta hage. Översiktlig naturinventering. Miljö- och stadsbyggnadskontoret 2002-10-03
- Dagvattenutredning för Flottiljområdet och del av Barkarbyfältet. SWECO Viak 2005-02-01
- Flygflottiljområdet i Barkarbystaden. Arkeologikonsult 2007:2152

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Med planen avses i första hand att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med inriktning på bl.a. äldres behov. Järfälla kommun har under sommar/höst 2006 arrangerat en allmän arkitekttävling, "Flottiljen – framtidens boende för äldre", om ny bostadsbebyggelse inom området som är en del av den blivande Barkarbystaden på Barkarbyfältet.

Tävlingsuppgiften var att visa hur man söder om den gamla flottiljbebyggelsen kan skapa ett bostadsområde om 150 – 250 bostäder för alla generationer med en miljö och ett sammanhang där de äldre, även sådana med stort behov av omsorg, utgör ett självklart och naturligt inslag, med bostäder och



boendeformer som utgår från de äldres behov. I tävlingsuppgiften ingick även att utforma "Träffpunkt Flottiljen", en informations- och mötesplats för alla boende men med speciell inriktning på äldres behov, samt att gestalta den yttre miljön i området.

Förslaget "Blomsterängen" av arkitektkontoret Gjørtz Pank & Partners A/S MAA PAR (GPP Arkitekter A/S) från Århus i Danmark utsågs som det vinnande förslaget. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningarna för ett genomförande av det vinnande tävlingsförslaget. Detaljplaneförslaget kompletteras av ett gestaltungsprogram som har upprättats av GPP Arkitekter A/S i samarbete med Järfälla kommun.

Huvuddrag

Detaljplaneförslaget innehåller ca 240 lägenheter, varav 50 lägenheter utgörs av särskilda boendeformer (boende för personer med behov av stöd och omsorg upp till 24 timmar per dygn) och resterande bostäder för "seniorboende/vanligt boende". Bostäderna delas in i tre hustyper: atriumhus, öppna kvarter och radhuslängor. En för området gemensam informations- och mötesplats, "Träffpunkt Flottiljen", ingår i planområdet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet utgör ett ca 7 ha stort område inom Barkarbyfältet. Området gränsar mot Plantagen i väster, Korpralsvägen i nordväst, Ålsta Hage i norr och det öppna fältet i öster och söder.

Markägo- förhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet förutom ett område på 40 m² inom detaljplanens nordvästra vägområde som tillhör Dristigheten Fastighets i Uppsala AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2001 (antagen 2001-09-03) anges "bostäder" som beteckning för området. Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för Barkarbyfältet (antagen 2006-08-28). Bebyggelseförslaget stämmer väl överens med intentionerna i båda dokumenten.

Start-PM / Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2007-04-10, § 51 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål vid Flottiljområdet, del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2. Vidare beslöt kommunstyrelsen att detaljplanarbetets inriktning ska ske i huvudsaklig överensstämmelse med det vinnande förslaget "Blomsterängen" i arkitekttävlingen "Flottiljen – framtidens boende för äldre". Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse daterad 2007-03-26 godkändes som start-PM för detaljplaneuppdraget.

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 8 oktober till 5 november 2007. Inkomna synpunkter samt revideringar i detaljplanehandlingar med anledning av inkomna skrivelser redovisas i samrådsredogörelsen, 2007-12-21.



Detaljplaner	För den västra delen av planområdet gäller detaljplanen D 050307 (Flottiljområdet I). Övrig mark är inte planlagd.
Riksintressen	Del av Barkarby flygfält (utanför planområdet) är av riksintresse för försvaret.
Program för detaljpaneläggning	Ett program till detaljplan för Flottiljområde II har inte upprättats då den nyligen antagna fördjupade översiktsplanen för Barkarbyfältet (FÖP) bedöms kunna ersätta programmet. Den fördjupade översiktsplanen antogs 2006-08-28. En genomförandestrategi för Barkarbystaden antogs av kommunstyrelsen 2007-09-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi Planområdet består av ett öppet landskapsrum som sluttar svagt mot sydväst. Höjdskillnaden inom området uppgår till ca 7-8 m. I anslutning till planområdet i norr finns Ålsta hage som är en trädklädd hagmark som betas årligen.

Flora och fauna Stora delar av planområdet utgörs av hårdgjord yta, särskilt i anslutning till hangaren, och skräp- eller s.k. ruderatmark – öppen liggande mark utan täckande växtlighet. En mindre del består av öppna gräsytor med högvuxet gräs. Enligt naturinventering "Flottiljområdet och Ålsta hage" som gjordes under upprättandet av detaljplanen för Flottiljområdet I (D 050307) används de öppna markerna på Barkarbyfältet av brun kärrhök för födosök. Rödlistade arter som göktyta och skogsduva, båda listade som missgynnade, kan enligt naturinventeringen antas förekomma utanför planområdet i Ålsta hage. Kilen som går in mellan de två nordliga delarna av planområdet utgörs av en gammal ödetomt med kvarstående fruktträd, syren, oxel och berberis. Då udden inte används idag har den genom igenväxningen förlorat en del av sin mångfald.

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Lokalklimat Det öppna landskapsrummet innebär att området är utsatt för sydvästliga vindar. I övrigt är lokalklimatet gynnsamt.

Vatten Planområdets vatten avleds mot Bällstaån i sydväst. Okontrollerade dagvattenutsläpp har lett till att Bällstaån är kraftigt förorenad och ekologiskt känslig för ytterligare föroreningar. Meandrar och våtmarker saknas längs med ån vilket minskar förutsättningar för biologisk mångfald. Som spridningskorridor är ån svag och genom kulverteringen och de djupa diken är även upplevelsevärdet av vattnet försämrat.

Enligt "Riktlinjer för dagvattenhantering" för Järfälla kommun bör Bällstaåns värde för rekreation höjas samt förutsättningarna för växt- och djurlivet förbättras. Tillförseln av föroreningar och näring ska minska. Den fördjupade översiktsplanens (FÖP) mål är att Bällstaån ska planeras in som en kvalitet i



den nya bebyggelsen och vattnet synliggöras där det idag är kulverterat. Där ån rinner genom natur bör åns fåra göras om och breddas så att ån kan meandra på en bredare botten. En dagvattenutredning för Barkarbyfältet "Dagvattenutredning för Flottiljområdet och del av Barkarbyfältet" föreslår en reningsdamm för dagvatten nedanför kyrkan för Barkarbystadens västra avrinningsområde. Reningsanläggningen bedöms kunna ge tillräcklig reningseffekt och tillräckligt stor reduktion av föroreningsmängden i Bällstaån.

Enligt FÖP ska dagvatten från planerad bebyggelse på Barkarbyfältet omhändertas lokalt (LOD), flödesutjämnas och där så är möjligt infiltreras i marken. Möjligheten till infiltration bedöms som liten inom planområdet. En mindre dagvattendamm är planerad inom området som har viss renande effekt vilket förbättrar dagvattnets kvalitet tills reningsdammen är anlagd.

Geotekniska förhållanden

Barkarbyfältet domineras av lera av varierande mäktighet. Marken inom planområdet består till största del av lera av torrskorpekaraktär ovan friktionsjord ovanpå berg. Ställvis förekommer lösare lera och silt. Leran är av glacialt ursprung och förekommer huvudsakligen med en mäktighet på upp till 2,5 m. Leran tunnar dock ut mot morän- och bergområden norr om planområdet.

I samband med detaljplanering och bygglov ska erforderliga geotekniska undersökningar utföras. Eventuella risker och förutsättningar för grundläggning och byggande ska klargöras.

Markföroreningar

Vid nedläggning av miljöfarlig verksamhet ska markområdet lämnas i ett för samhället godtagbart skick. Vid nylokalisering ska misstänkta och kända markföroreningar undersökas och erforderlig sanering utföras. Försvarmaktens tidigare verksamhet inom området kan innebära att kvarlämnad ammunition, kemikalier, petroleumprodukter och metallskrot kan finnas kvar i marken.

En orienterande miljöteknisk markutredning (MIFO fas 1) har tagits fram i samband med upprättande av detaljplan för Flottiljområdet I (D 050307). Syftet med utredningen var att utifrån platsbesök, intervjuer och arkivstudier ta fram riskerna för att nuvarande och tidigare verksamhet inom området kan ha medfört markföroreningar. Utredningen visade på följande tänkbara föroreningskällor inom nu aktuell planområde:

- tankning av flygbränsle vid hangaren (ovanjordscistern)
- inhägnade områden med container, manskapsbod, förråd och byggmaterial som kantsten, plåtar och betongfundament
- område som använts för krossning och sortering av schaktmassor, även asfalt; upplag av container, fat och en oljetank

Bedömningen gjordes att hela området inklusive nu aktuell planområde ingår i riskklass 2 trots olika förutsättningar avseende föroreningsnivå, spridningsförutsättningar, känslighet och skyddsvärde. Riskklass 2 innebär att området som helhet utgör en stor risk för människors hälsa och miljön.

En miljöteknisk markundersökning (MIFO fas 2) har därför genomförts för aktuella platser inom planområdet. Syftet med utredningen var att översiktligt kartlägga eventuella föroreningars sammansättning och koncentration. En



förenklad riskbedömning enligt MIFO-modellen där en bedömning av föroreningars farlighet, spridningsförutsättningar och föreliggande exponeringsrisker ingår har gjorts.

Undersökningen visade att grundvattnet, troligen inom ett begränsat område inom den undersökta delen av Flottiljområdet II, innehåller mycket höga halter av lätta alifatiska och aromatiska kolväten samt bly. En källa till kolvätena i vattnet kan vara flygbränsle. Källan till blyet i vattnet kan tänkas vara flygbensin eller den skjutbana för pistol som Försvaret haft strax nordost om undersökningsområdet. Enligt tidigare utredning har Försvaret grävt ur kulfånget efter F8:s nedläggning.

Bedömningen gjordes att grundvatten inom området hör till riskklass 2 "stor risk". Påträffade föroreningar bedöms ha ett stort åtgärdsbehov för att förhindra skador på människors hälsa och miljön. De laboratorieanalyser som har utförts har inte påvisat några halter överstigande riktvärden i jord av de ämnen som har påträffats i grundvattnet. Trots detta bedöms förorenad jord förekomma inom området i anslutning till en av provpunkterna.

För att utreda föroreningskällor samt avgränsa det förorenade området har en kompletterande undersökning genomförts. Förutom tidigare indikerat föroreningsområde har även ett område utanför planområdet inkluderats i undersökningen då misstankar om föroreningar i samband med otillåten kabelbränning förelåg.

En utökning av antalet provpunkter visade att det förekommer föroreningar i jord i två punkter. Föroreningen visade sig vara en diesel eller lättare/medeltung olja som bedömts vara flyg- eller fordonsbensin som förmodligen innehållit bly. Tidigare konstaterades att höga halter av bly förekommer i grundvattnet inom undersökningsområdet. En avgränsning med ytterligare grundvattenrör visade att varken uppströms eller nedströms förekommer ytterligare föroreningar av grundvattnet. Med detta som grund bedöms blyhalten i grundvattnet komma från ett lokalt spill av flyg- eller fordonsbränslet som påträffats i de två ovannämnda punkterna. Tidigare spekulationer, om att blyet eventuellt kunde komma från försvarets f.d. skjutbana uppströms området, avfärdas i och med denna utredning. Utbredningen av föroreningen är begränsat till ett relativt litet område. I och med att jord förorenad med flygbränsle grävs bort, räknas även föroreningen i grundvattnet försvinna, antingen genom att förorenat vatten pumpas bort i schaktskedet eller att föroreningen successivt försvinner genom utspädning, då källan är borta. Volymen av förorenad jord som ska schaktas bort uppskattas till ca 170 m³.

Öster om planområdet sker otillåten kabelbränning. Provtagning har visat att höga metallhalter, framförallt kadmium, koppar, bly och zink finns i marken inom området där kabelbränning pågår. En översiktlig volymsuppskattning av jord med höga metallhalter som ska schaktas bort ger drygt 40 m³. Inom detta område förekommer stor andel sten och block (>90%), vilket medför att volymen jord som skall omhändertas minskar avsevärt då sten och block inte är förorenade och kan sorteras ut och återfyllas på platsen.

De utpekade föroreningsområden kommer att saneras till gällande riktvärden



för känslig markanvändning dvs. bostäder.

Radon

Området klassificeras som låg-/normalriskområde. Lerområden med en mäktighet av mer än 1,5 m betraktas allmänt som lågradonmark genom att möjlighet för lufttransport är obetydlig. Inom randzonerna mot morän finns det däremot risk för högradonmark. Schaktningsarbeten för byggnader, ledningar och liknande kan bryta genom lertäcket och nå grövre friktionsmaterial med stor möjlighet till radongasansamling.

Inför nybyggnation ska detaljerade markradonundersökningar utföras. Vid nyproduktion av bostäder, barnstugor och skolor ska täthet mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Barkarbyfältet med omgivningar är kommunens viktigaste och fyndtätaste förhistoriska bygd med fynd från sten-, brons- och järnåldern. Bytomten vid Ålsta norr om planområdet är av stort kulturhistoriskt värde. Namnet Ålsta är känt sedan 1347 och under lång tid har det funnits en by med fyra gårdar här. Ålsta ingår i området kring Säbysjön vars rikt sammansatta kulturhistoriskt värdefulla miljö med anor från förhistorisk tid är av regionalt intresse. I direkt anslutning till planområdet ligger fornlämning Raä 117. Enligt FMIS (Informationssystem om fornminnen) utgörs fornlämningen av ett gravfält med ett tiotal stensättningar och bebyggelselämningar.

En arkeologisk förundersökning i syfte att avgränsa fornlämningen har gjorts. I samband med avgränsningsarbetet hittades anläggningar av förhistorisk karaktär. Detta har resulterat i en revidering av fornlämningens gränser. Både tidigare och nya fornlämningsgränser finns redovisade på detaljplanens plankarta och illustration. Fornlämningsområdet visade sig inte sträcka in i planområdet. Det är kommunens avsikt att bevara fornlämningen.

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

Bebyggelseområden

Kulturmiljö

Flygflottiljen F8 inledde sin verksamhet i Barkarby 1938. Inom planområdet finns en divisionshangar som uppfördes 1939 i en enkel och stram funktionalistisk stil. Delar av hangaren är för närvarande uthyrd till Active Driving. En kulturhistorisk värdering av bebyggelsen på Flottiljområdet gjordes i samband med framtagandet av "Riktlinjer för uthyrning av befintlig bebyggelse på Flygfältsområdet". Enligt denna värdering har hangaren kulturhistoriskt värde och är i bra byggnadstekniskt skick. Utredningen föreslog att minst en av flygfältets hangarer ska bevaras. Hangaren som ingick i planområdet för detaljplan för Flottiljområdet I (D 050307) ska byggas om till parkeringshus och lägenhetsförråd i två plan, tillhörande sex punkthus på södra Kaptensvägen. Ett bevarande av minst en hangar är därmed säkerställt.

Detaljplaneförslaget innebär att även denna hangar bevaras i stora delar. Tidigare upprättad detaljplan för Flottiljområdet I har visat att ett bevarande och ombyggnad till t.ex. parkerings- och förrådsutrymme är teknisk möjligt och



ekonomiskt genomförbart. Hyresgästen Active Driving har ett korttidskontrakt som bör sägas upp vid lämplig tidpunkt så att hangaren kan nyttjas till annat ändamål. För att uppnå ett samband mellan planområdets centrala parkstråk och Ålsta hage föreslås dock att den västra delen av hangaren, den s.k. expeditionsdelen rivs. "Promenaden" som är en viktig del av parkstråket leder från torget i planområdets södra del till hangaren där det finns möjlighet att anlägga en lekpark för barn upp till 16 år. Platsen ska utgöra entré till Ålsta hage. En gestaltning av denna entré kommer att utarbetas.

Den gamla vägen till Säby gick över Barkarbyfältet, genom Ålsta hage och Flottiljområdet. Vägens sträckning bevaras i ett planerat grönstråk med gång- och cykelväg.

Gestaltningssprogram

Under framtagandet av detaljplanen har ett gestaltningsprogram upprättats av Gjørtz, Pank & Partnere A/S i samarbete med kommunledningskontoret. Avsikten med gestaltningsprogrammet har varit att formulera principer för viktiga gemensamma utformningsfrågor samt att säkra de arkitektoniska och gestaltningsmässiga kvaliteter i det vinnande tävlingsförslaget för det planerade området. Gestaltningsprogrammet fungerar som komplement till detaljplanen samt ska ingå som bilaga i markanvisningsavtal som träffas mellan kommunen och byggherrar.

Bostäder

Planområdet rymmer ca 240 bostäder, varav 50 lägenheter utgörs av s.k. särskilda boendeformer och resterande bostäder för "seniorboende/vanligt boende". Bostäderna delas in i tre hustyper: öppna kvarter, radhuslängor och atriumhus. En för området gemensam informations- och mötesplats "Träffpunkt Flottiljen" ingår i planområdet.

Öppna kvarter

Tre kvartersblock i 4-5 våningar placeras i planområdets hörn och ger bebyggelsen tyngd och en stadsmässig karaktär. Genom slutna volymer mot söder och öster markerar de områdets gräns mot den framtida Barkarbystaden. Kvarteren öppnar sig dock mot det offentliga parkstråket i bebyggelsens mitt med gemensamma uteplatser i innergårdarna. Byggnaderna har putsade ljusa fasader med väl tilltagna glaspartier. Det öppna blocket i planområdets västra del innehåller det särskilda boendet och "Träffpunkt Flottiljen".

Särskilt boende och "Träffpunkt Flottiljen"

Socialnämnden antog den 7 juni 2007 "Flottiljen – Framtidens boende för äldre", ett lokal- och funktionsprogram för träffpunkt Flottiljen, särskild boendeform, korttidsplatser samt övriga lokaler. Programmet innehåller noggranna anvisningar för utformning, gestaltning och utrustning av lokalerna i träffpunkten, bostadsrummen i den särskilda boendeformen och korttidsplatserna, samt av övriga lokaler och den byggda miljön runtomkring. Även ytbehovet för de olika utrymmena definieras i lokal- och funktionsprogrammet.

"Träffpunkt Flottiljen" är en informations- och mötesplats för alla boende men med speciell inriktning på äldres behov. Träffpunkten är placerad sammankopplad med det öppna blocket som innehåller bostäderna i den särskilda boendeformen och korttidsplatserna. Byggnadens utåtvända



funktioner som en stor sällskapslokal, café och vinterträdgården vetter mot torget. Husets fasad mot torget har stora glasytor som kläs av vågräta trälameller och har ett utskjutande tak medan övriga fasader har ljusa putsade fasader i likhet med de övriga öppna blocken. Se även under rubriken "offentlig och kommersiell service".

Radhuslängor

Sammanlagt planeras fem radhuslängor i 1-2 våningar i området. De är placerade centralt kring parkstråket och är öst-västligt orienterade. Bostädernas entré är från norr från gångvägar som förbinder radhuslängorna med varandra och leder till det gemensamma parkstråket och parkeringen. Fasadbeklädnad är träpanel. Möjligheten att bygga till med vinterträdgårdar och burspråk mot söder skapar en varierad fasad med materialbyte och skuggbildningar. Förrådsbyggnader byggs tvärs över gångvägarna i direkt anslutning till bostäderna.

Atriumhus

Atriumhus är placerade i två grupper. En grupp ligger i nordväst mot Korpralsvägen, den andra gruppen ligger i öster längs en ny lokalgata, Fänriksvägen. Bostäderna är disponerade i två våningar med ingång från nord- respektive sydsidan. Atriumgårdarna finns mellan bostadsenheterna och skapar en lugn och inbjudande atmosfär. Husens fasad mot omgivningen, "bandet", föreslås kunna vara cortenstål som är en rosttrög typ av stål i rödbruna nyanser.

Generellt

Förutom de ca 50 bostäderna i det särskilda boendet i anslutning till "Träffpunkt Flottiljen" finns inga speciella bostäder för seniorboende i det övriga planområdet. Utgångspunkten är att alla markbostäder samt hissanslutna enplanslägenheter utformas efter seniorernas behov. Seniorbostäderna ska alltså integreras i den övriga bebyggelsen men bör helst ligga nära torget och träffpunktens faciliteter och därmed nära kollektivtrafik och service. Vid utformning av lägenheterna ska särskild hänsyn tas till god tillgänglighet i badrum, sovrum och passager inom och utanför lägenheten. Även byggnadskonstruktionen ska vara förberedd för individuell handikappanpassning. Bjälklag och väggar inom bostaden, främst badrum och sovalkov ska kunna försees med taklyft, stödhandtag och liknande utrustning. En omvandling från "vanlig bostad" till seniorbostad ska vara möjligt utan större byggnadstekniska ingrepp och stora kostnader.

Den nya bebyggelsen inom Flottiljområdet ska ligga i framkanten vad gäller modern teknik och dess användning som hjälpmedel för äldre personer. Exempel på sådana hjälpmedel är olika slags telefoni, bildtelefoni, trygghetslarm, inaktivitetslarm, brandlarm, spisvakt, elektroniska lås, belysningsstyrning, scenariostyrning och fiberbredband för datakommunikation. Anpassningen öppnar upp för nya omvårdnadsformer, telemedicin, avancerad hemsjukvård m.m. Ett teknikprogram för bebyggelsen kommer att tas fram som vägledning för etableringen av modern teknik och hjälpmedel i bostäderna.

Konstnärlig utsmyckning inom planområdet kan förstärka platsens utformning och integreras med arkitekturen både inomhus och utomhus. Konstnärlig



utsmyckning i form av ljussättning kan även skapa mindre rum på offentliga platser och därmed bidrar till ökad trygghet i offentliga miljöer. Det är därför angeläget att försöka få verksamma konstnärer att delta i utsmyckningen av området under projekteringsskedet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola/skola (låg-, mellan- och högstadium) är Tallbohovsskolan i Jakobsberg på ca 1,3 km gångavstånd från området. En provisorisk förskola ligger på Fanjunkarvägen på ca 500 m gångavstånd. Inom planområdet kan förskola inrymmas i det öppna blocket mitt emot träffpunkt Flottiljen. Förskola föreslås räknas som komplement till bostäderna och ges ingen egen planbestämmelse.

Inom användningsområde för vård ryms även restaurang/kafé och mindre livsmedelsbutik, s.k. närlivs. Träffpunkt Flottiljen är ett viktigt nav för boende i området. Träffpunkten är inte bara ett center för seniorerna utan också ett allmänt aktivitetscentrum som är tänkt för alla oavsett ålder. Här finns samlingslokaler, café, restaurang och mini-SPA.

Tillgänglighet

Gaturum, gångvägar, korsningar, torg etc. ska gestaltas med hänsyn till tillgänglighetskrav enligt mål och ambitioner i kommunens handikappolitiska program. Markplaneringen skall utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem. Offentliga lokaler skall alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Skyddsrumsplikt råder ej för närvarande.

Friytor

Lek och rekreation

Närlekplatser för barn upp till 5 år ska anordnas på kvartersmark.

Närparker ska enligt kommunens grönplan finnas inom 150-300 m från bostaden. De ska bland annat fungera som mötesplatser för lite äldre barn. En lekpark för barn upp till 16 år placeras norr i planområdet i anslutning till hangaren.

Nya lekplatser ska även fungera för handikappade.

I övrigt finns det goda förutsättningar för lek och rekreation i och nära planområdet. Det gemensamma parkstråket i mitten av området fungerar som närnatur och förbinder bebyggelsen med Ålsta hage norr om planområdet och i dess förlängning med Östra Järvafältet.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdets gatusystem knyts ihop med Barkarby handelsplats via Majorsvägen förbi Plantagen till Herrestavägen och med Flottiljområdets första utbyggnadsetapp via Korpralsvägen till Kaptensvägen. Korpralsvägens läge måste ändras för att tävlingsförslaget ska kunna genomföras. Två nya lokalgator byggs enligt planförslaget, Löjtnantensvägen i norr och Fänriksvägen i öster.



Områdets gatusystem innebär att trafik och parkering placeras huvudsakligen i planområdets periferi vilket innebär att större delen av ytorna i anslutning till områdets centrala parkstråk är bilfria. Särskild omsorg ska ägnas utformningen av punkter där gång- och cykeltrafiken korsar lokalgator. Den norra lokalgatan utformas avsmalnat, upphöjt och med annat ytskikt än övrigt vägområde i den delen där lokalgatan korsar natur- respektive parkstråket. Upplevelsevärdet av parkstråket med promenaden ska inte minska p.g.a. en korsande lokalgata.

Gångvägar leder till radhuslängorna i mitten av området. Dessa är 3 m breda varav 1 m utförs i armerat gräs. Radhusen är därmed tillgängliga för brandbilar och fordon vid t.ex. lastning och flytt. En liten vändplats i armerat gräs i hammarform underlättar vändning av fordon vid slutet av gångvägarna. För att förhindra att fordon kör in i parkstråket ska pollare placeras vid slutet av gångvägarna.

Enligt trafik- och bullerutredningen alstrar tillkommande bebyggelse maximalt 4 resor per dygn och lägenhet vilket resulterar i ca 950 resor per vardagsdygn till och från Flottiljområdet II. Av denna trafik bedöms ca 10 % använda den norra tillfarten till området via Kaptensvägen för att ta sig till/från Enköpingsvägen. Resterande trafik antas använda den södra tillfarten (Majorsvägen).

Trafik till och från försvarsmaktens containerverksamhet går för närvarande via Folkungavägens förlängning. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) föreslår att försvarets transporter sker via en förlängning av Majorsvägen så att så få bostäder som möjligt passerar. Detta innebär att störningar uppstår för intilliggande bostäder inom planområdet. För närvarande pågår en utredning inom Försvarsmakten om möjligheterna för en centralisering av förrådsverksamheten i hela landet. Om en sådan genomförs kan det innebära att förrådshållningen i Barkarby avvecklas. Detta medför att en ny vägförbindelse mellan planområdet och Försvarsmaktens område först kan byggas när det står klart att containerverksamheten kommer att vara kvar.

Gång- och cykeltrafik

Ett sammanhängande nät för gång- och cykeltrafik ska finnas. Gång- och cykelvägar ska vara gena och kännas trygga. En gång- och cykelbana på västra sidan av det centrala parkstråket förbi atriumhusen föreslås förbinda de framtida etapperna av Barkarbystaden i söder med naturreservatet i norr. I enlighet med detaljplanen för Flottiljområdet I (D 050307) leder gång- och cykelbanan från Ålstavägen vidare förbi Ålsta hage och den provisoriska förskolan till naturreservatet. Genom parkstråkets östra sida löper "promenaden" som förbinder torget i söder som lägsta punkt med naturreservatets entré förbi hangaren som är områdets högsta punkt. Sittplatser ska finnas utmed stråken.

I väst-östlig riktning ska en gångförbindelse från Herrestavägen norr om Plantagen leda genom planområdet och därmed knyta Barkarby handelsplats ihop med planområdet och den framtida bebyggelsen öster om det aktuella planområdet.

Parkering

Parkering och angöring ska anordnas så nära bostäder och verksamheter som möjligt. Följande parkeringstal ska gälla inom planområdet:



Bostäder (3 rum och kök och större):	1,5 bpl/lägenhet (inkl. besöksparkering)
Bostäder (1-2 rok):	1,3 bpl/lägenhet (inkl. besöksparkering)
Särskilt boende:	0,5 bpl/lägenhet (inkl. besöksparkering)
Träffpunkt Flottlilen:	Närservice: 15-20 bpl/1000 m ² BTA

Det stora antalet markparkeringsplatser innebär för planområdets sydöstra kvarter att nyttjandet av övriga markyta för t.ex. insamling av avfall inom kvarteret är begränsat. Anordnandet av ett garage under det öppna kvarteret kan därför vara fördelaktigt. Detaljplanen medger en sådan lösning.

Kollektivtrafik

Målet är att Barkarbystaden byggs ut med mycket god kollektivtrafikförsörjning så att bilberoendet kan minska. Gatunätet utformas så att området kan försörjas med busstrafik. Närmast liggande busslinje är buss 567 Jakobsberg – Barkarby – Sollentuna som trafikerar Herrestavägen med ½-timmestrafik på vardagar och kvartstrafik butikstider på helger. En tillfällig bussvändplan ska det göra möjligt för bussar att trafikera området under tiden gatunätet söderut inte är utbyggt. Kommunens avsikt är att i Barkarbystadens nästa etapp kunna etablera en slinga för en busslinje mellan Barkarby station och Jakobsbergs station så att bussarna bara under en kort övergångsperiod behöver vända inom planområdet. En hållplats i anslutning till torget skulle därmed vara en långsiktig lösning som kan ligga kvar när området söderut byggs ut.

Störningar

Flygbuller

Planområdet är idag utsatt för buller från flygtrafik från Barkarby flygplats. I den fördjupade översiktsplanen, antagen 2006-08-26, anges att flyget måste avvecklas innan en fortsatt större utbyggnad av Barkarbyfältet kan ske. Kommunen äger större delen av marken inom Barkarbyfältet. Delar av fältet arrenderas för olika verksamheter. Ett arrendeavtal mellan Järfälla kommun och Barkarby flygklubb innebär att flygklubben får driva arrenderad del av landningsbanan som enskild flygplats. Upplåtelsen gäller från 1998-01-01 tills vidare och kan sägas upp med ett års varsel. Kommunstyrelsen beslöt 2007-04-10 § 50 att säga upp avtalet om lägenhetsarrende med Barkarby flygklubb. Dessutom beslöt kommunstyrelsen att upplåtelse av Barkarbyfältet under 2008 kan ske med ettåriga avtal på i huvudsak samma sätt som under 2007 samt att nya upplåtelser av Barkarbyfältet och tillfälliga kortvariga upplåtelser kan endast ske om upplåtelsen inte utgör hinder mot detaljplaneläggning.

Trafikbuller

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

Riktvärdena för trafikbuller vid bostäder har fastställts av riksdagen. De är vägledande för bedömningar i det enskilda fallet. Bedömning ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.



Från riktvärdena ovan får efter noggrann prövning göras avsteg som innebär överskridanden av maximal ljudnivå 70 dB(A) samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Samtliga lägenheter har dock fortfarande tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden (avstegsfall A).

Enligt kommunens översiktsplan från 2001 får, efter noggrann prövning, från väg och järnväg bostäder 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.

En bullerutredning avseende trafikbuller i planområdet har gjorts. I utredningen har hastigheten i lokala gator antagits till 30 km/h och andel tung trafik i dessa gator till 0 %. Vid Majorsvägen har hastigheten antagits till 50 km/h och andel tung trafik till 10 % (100 lastbilar per dygn) på grund av trafik från/till Försvarsmaktens förrådsanläggning. Trafik till och från försvarsmaktens containerverksamhet går för nuvarande via Folkungavägens förlängning. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) föreslår dock att försvarets transporter sker via en förlängning av Majorsvägen så att så få bostäder som möjligt passerar. Även om en viss osäkerhet råder om förrådsverksamhetens framtid ska bebyggelsen längs Majorsvägen utformas med hänsyn till beräknade bullernivåer från tunga transporter till förrådsverksamheten.

Utredningen visar att en del av huskropparna av de öppna blocken mot Majorsvägen exponeras för ljudnivåer i intervallet 56-57 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad på bottenvåningar. Även de maximala ljudnivåerna på 70 dB(A) överskrids i dessa delar. I delar av byggnaderna kommer det att finnas kontor, administration och kommersiella lokaler. För att kunna bygga bostäder i detta läge krävs dock att bostäderna på bottenvåningen utformas efter avstegsfall A. Det betyder att bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen samt balkong eller uteplats ligger mot den tysta innergården som enligt bullermätningen utsätts för mindre än 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det är angeläget att åstadkomma planlösningar där sovrum har öppningsbart fönster mot den tysta sidan.

Södra delen av planområdet är en del av den planerade Barkarbystaden med tät kvartersstruktur. Avstegen från normerna motiveras med bebyggelsens stadskarakter, utformad som kvarter med en bullerskyddad gård.

Störande ljus

Varuhuset Plantagen gränsar till planområdet i väster. En stor parkeringsplats med strålkastarljus ligger relativt nära det planerade äldreboendet och träffpunkt Flottiljen. För att minimera störningar från strålkastarljuset ska därför en vegetationsridå utgöra ett skyddsområde. Skyddsplanteringen sektion finns redovisad på plankartan. Den ska planteras med lägre träd som t.ex. vildäpplen, hägg och oxbär samt enstaka högre träd som t.ex. lönn.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

I samband med genomförandet av detaljplanen för Flottiljen I (D 050307) lades ledningar för vatten och spillvatten utmed Korpralsvägen. Dessa ledningar måste läggas om respektive nya ledningar förläggas när Korpralsvägens läge



ändras. Övriga ledningar som korsar planerade bebyggelseytor måste läggas om i nya lägen. En pumpstation (E-område) ligger inom planområdet vid Majorsvägen. Norrvattens huvudledning löper tvärs över Barkarbyfältet, parallellt med landningsbanans södra sida, utanför planområdet.

Dagvatten

Enligt FÖP ska dagvatten från planerad bebyggelse på Barkarbyfältet omhändertas lokalt (LOD), flödesutjämnas och där så är möjligt infiltreras i marken. Där det inte är möjligt ansluts dagvattnet till befintligt ledningssystem. Föroreningar i dagvattnet skall om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från p-däck och större parkerings- och trafikytor förses med anordning för oljeavskiljning.

På grund av de geotekniska förhållanden bedöms möjligheten till infiltration som liten inom planområdet. En del av dagvattnet inom området leds till en mindre dagvattendamm i parkstråket som fylls endast vid höga flöden. Dammen har viss renande effekt. Dagvatten från bebyggelsen som inte kan ledas till dammen avleds till ledningssystemet. En dagvattenutredning för Barkarbyfältet "Dagvattenutredning för Flottiljområdet och del av Barkarbyfältet" föreslår en reningsdamm för dagvatten nedanför Järfälla kyrka. Till dammen kan dagvatten från Barkarbystaden och Flottiljområdet avledas. Nya ledningar tillkommer i samband med utbyggnaden.

Värme

Kommunens översiktsplan (ÖP 2001) anger som mål och inriktning att energisystemens hälso- och miljöpåverkan ska minska genom god hushållning och ökad användning av förnyelsebara energikällor. Dessutom ska handlingsfrihet för framtida omställningar av energiförsörjningen eftersträvas så att den blir mer långsiktigt hållbar. Inte minst konstatera översiktsplanen att kommunen ska verka för att minska användningen av el som uppvärmningsform och medverka till att alternativa energiformer utnyttjas. Genomförandestrategin för Barkarbystaden (antagen 2007-09-10) konstaterar att miljö- och resurseffektiva uppvärmningssystem ska användas. I första hand ska vattenburna uppvärmningssystem väljas så att olika energislag kan användas utan omfattande ändringar. Fjärrvärme eller lokala miljöanpassade uppvärmningsanläggningar är möjliga. Direktverkande el kan endast komma i fråga om en byggnad har mycket låg energiförbrukning t.ex. genom så kallad passiv-hus-teknik.

Vid Säby ligger E.ON Värme AB:s fjärrvärmeverk. Härifrån löper en ledning längs med Enköpingsvägen och landningsbanan och vidare söderut. Fjärrvärme finns framdragen till hangaren i norra delen av planområdet samt till Korpralsvägen i planområdets nordvästra hörn. Möjlighet finns således att ansluta planområdets bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Ei

E.ON Elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet. En transformatorstation befinner sig i anslutning till planområdet mot Plantagens norra fastighetsgräns. En ny transformatorstation planeras inom planområdet. Befintliga elliedningar inom planområdet måste läggas om.

Tele

Telekabel finns framdragen till hangaren i norra delen av planområdet. Befintliga teleledningar inom planområdet måste läggas om.

**Restprodukter/
avfall**

Gemensamma avfallsutrymmen ska anordnas på kvartersmark. De ska vara utformade så att olika typer av avfall kan förvaras och hämtas var för sig, i enlighet med de bestämmelser som finns i kommunens renhållningsordning. Hushållssopor hämtas en gång per vecka. Hämtningsfordon ska kunna angöra alldeles intill avfallsutrymmena på ett trafiksäkert sätt, även vintertid. Nivåskillnader bör undvikas. Källsorteringshus för returmaterial kan kombineras med s.k. underjordsbehållare för hushållsavfallet. Gemensamma avfallsutrymmen för boende anordnas av fastighetsägaren på lämplig plats så att sopbilarna inte behöver köra in bland bostadshusen. Närmaste kompletta återvinningsstation finns vid Barkarby station respektive Vattmyravallen. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB

För den fördjupade översiktsplanen för Barkarbystaden upprättades en miljökonsekvensbeskrivning. MKB:n gjordes på en översiktlig nivå och relaterar till nationella miljömål och miljö kvalitetsnormer i den mån dessa har ansetts vara relevanta för Barkarbystaden. De efterföljande detaljplanerna för Barkarbystaden ska behovsbedömas och hänsyn ska tas till eventuella kumulativa effekter från tidigare utbyggnadsetapper. Behovsbedömningarna är en viktig del i uppföljningen av upprättad miljökonsekvensbeskrivning för den fördjupade översiktsplanen. Nedan följer ställningstagandet om denna detaljplans miljöpåverkan.

**Ställnings-
tagande**

Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Skälen till ställningstagandet redovisas under rubriken *Inverkan på miljön*.

Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) en s.k. behovsbedömning. Kriterierna motsvarar en checklista framtagen av miljö- och hälsoskyddsavdelningen som underlag för framtagandet av en s.k. avgränsad miljökonsekvensbeskrivning. Järfälla kommun har som policy att alltid göra en avgränsad miljökonsekvensbeskrivning för relevanta miljöfrågor när nya detaljplaner upprättas. Nedan följer en genomgång av kriterierna.

INVERKAN PÅ MILJÖN**LUFT****Miljö kvalitets-
norm**

Från 1999 gäller nya svenska miljö kvalitetsnormer, bland annat för kvävedioxid (NO₂). Dessa normer måste klaras efter 2005.

Enligt mätningar som Stockholms och Uppsala läns Luftvårdsförbund genomfört understiger halterna inom Järfälla kommun gränsen för miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar (<60 µg/m³ för NO₂, rapport 3:99, 1999). I Stockholm överskrids för närvarande miljö kvalitetsnormen för NO₂ på vissa delar av de större infarterna och centrala gator, exempelvis Valhallavägen,



Sveavägen och Norra Stationsgatan m.fl. Ca 40% av Järfällas arbetsföra befolkning pendlade 1999 till Stockholm (ÖP 2001), av dessa reser ca 40% med bil (SL:s resvaneundersökning). Detaljplaneförslaget kan därför statistiskt sett medföra att antalet bilpendlare till Stockholm ökar med 61 personer (beräknat på 2 förvärvsarbetande per hushåll). Halten luftföroreningar kommer endast att påverkas ytterst marginellt.

Detaljplanens genomförande bedöms därför inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överskrids.

Bostäder i anslutning till Barkarby handelsplats kan komma att utsättas för något försämrad luftkvalitet p.g.a. den bilburna trafiken till och från handelsplatsen. Utbyggnaden av Barkarbyfältet kommer dock att innebära att trafikförsörjningen generellt sett blir bättre och därmed även tillgängligheten till handelsområdet och bebyggelsen med kollektivtrafik. En grönridda ska skärma av planområdets bebyggelse och på så sätt minskar risken för försämrad luftkvalitet.

Sammanlagt bedöms detaljplanens genomförande inte innebära betydande miljöpåverkan på luftkvaliteten.

VATTEN

Dagvatten, grundvatten

Områdets geotekniska förhållanden medför att möjligheten till infiltration är liten inom planområdet. En del av dagvattnet inom främst den norra delen av planområdet kan ledas till en mindre dagvattendamm som har viss renande effekt. Övrigt dagvatten avleds via ledningar till Bällstaån. Bällstaån är kraftigt förorenad och ekologiskt känslig för ytterligare föroreningar. FÖPens miljökonsekvensbeskrivning konstaterar att det finns risk för betydande miljöpåverkan om inga åtgärder vidtas.

Utredningen "Dagvattenutredning för Flottiljområdet och del av Barkarbyfältet" föreslår en reningsdamm för dagvatten nedanför Järfälla kyrka. Till dammen kan dagvatten från Barkarbystaden och Flottiljområdet avledas. Reningsanläggningen bedöms kunna ge tillräcklig reningseffekt och tillräckligt stor reduktion av föroreningsmängden i Bällstaån. Tills reningsanläggningen är anlagd leds dagvattnet dock orenat ut till Bällstaån då den mindre dagvattendammen inom planområdet enbart har begränsad renande effekt.

Risken för föroreningar av grundvatten är låg p.g.a. områdets geotekniska förhållanden.

Detaljplanens genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan under förutsättning att redovisade åtgärder vidtas.

MARK

Geologiska förhållanden, radon

Marken inom planområdet består till största del av lera av torrskorpekaraktär ovan friktionsjord ovanpå berg. Leran förekommer huvudsakligen med en maktighet på upp till 2,5 m men tunnare ut mot morän- och bergområden norr om planområdet.



Området klassificeras som låg-/normalriskområde. Inom randzonerna mot morän finns det däremot risk för högradonmark. Vid nyproduktion av bostäder, barnstugor och skolor ska täthet mot mark alltid beaktas. Mätning av radonhalt i inomhusluften ska alltid utföras.

Ingen betydande miljöpåverkan följer av detaljplanens genomförande.

Markföroreningar

En orienterande miljöteknisk markutredning (MIFO fas 1) har tagits fram i samband med upprättande av detaljplan för Flottiljområdet I (D 050307). Utredningen visade på följande tänkbara föroreningskällor inom nu aktuell planområde:

- tankning av flygbränsle vid hangaren (ovanjordscistern)
- inhägnade områden med container, manskapsbod, förråd och byggmaterial som kantsten, plåtar och betongfundament
- område som använts för krossning och sortering av schaktmassor, även asfalt; upplag av container, fat och en oljetank

Bedömningen gjordes att hela området inklusive nu aktuell planområde ingår i riskklass 2 trots olika förutsättningar avseende föroreningsnivå, spridningsförutsättningar, känslighet och skyddsvärde. Riskklass 2 innebär att området som helhet utgör en stor risk för människors hälsa och miljön.

En miljöteknisk markundersökning (MIFO fas 2) har därför genomförts för aktuella platser inom planområdet. Undersökningen har visat att grundvattnet, troligen inom ett begränsat område inom den undersökta delen av Flottiljområdet II, innehåller mycket höga halter av lätta alifatiska och aromatiska kolväten samt bly. Grundvattnet inom området bedöms som riskklass 2 "stor risk". Förorenad jord bedöms förekomma inom området i anslutning till en av provpunkterna. För att utreda föroreningskällor samt avgränsa det förorenade området ha en kompletterande undersökning gjorts.

En utökning av antalet provpunkter visade att det förekommer föroreningar i jord i två punkter. Föroreningen visade sig vara en diesel eller lättare/medeltung olja som bedömts vara flyg- eller fordonsbensin som förmodligen innehållit bly. Tidigare konstaterades att höga halter av bly förekommer i grundvattnet inom undersökningsområdet. En avgränsning med ytterligare grundvattenrör visade att varken uppströms eller nedströms förekommer ytterligare föroreningar av grundvattnet. Med detta som grund bedöms blyhalten i grundvattnet komma från ett lokalt spill av flyg- eller fordonsbränslet som påträffats i de två ovannämnda punkterna. Utbredningen av föroreningen är begränsat till ett relativt litet område. I och med att jord förorenad med flygbränsle grävs bort, räknas även föroreningen i grundvattnet försvinna, antingen genom att förorenat vatten pumpas bort i schaktskedet eller att föroreningen successivt försvinner genom utspädning, då källan är borta. Volymen av förorenad jord som ska schaktas bort uppskattas till ca 170 m³.

Öster om planområdet sker otillåten kabelbränning. Provtagning har visat att höga metallhalter, framförallt kadmium, koppar, bly och zink finns i marken inom området där kabelbränning pågår. En översiktlig volymsuppskattning av jord med höga metallhalter som ska schaktas bort ger drygt 40 m³. Inom detta område förekommer stor andel sten och block (>90%), vilket medför att



volymen jord som skall omhändertas minskar avsevärt då sten och block inte är förorenade och kan sorteras ut och återfyllas på platsen.

De utpekade föroreningsområden kommer att saneras till gällande riktvärden för känslig markanvändning dvs. bostäder.

Detaljplanens genomförande innebär att hittade markföroreningar saneras och marken lämnas i ett för bostadsbebyggelse lämpligt skick. Detaljplanens genomförande kan antas medföra positiv miljöpåverkan.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Värdefull natur, rödlistade arter, spridningskorridorer

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta och skräp- eller s.k. ruderatmark – öppen liggande mark utan täckande växtlighet. Där kan inga naturvärden konstateras. En mindre del av planområdet består av öppen gräsyta med högvuxet gräs. Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Enligt en naturinventering "Flottiljområdet och Ålsta hage" utgörs kilen som går in mellan de två nordliga delarna av planområdet av en gammal ödetomt med kvarstående fruktträd, syren, oxel och berberis. Då udden inte används idag har den genom igenväxningen förlorat en del av sin mångfald. Naturinventeringen konstaterar även att de stora, öppna marker på Barkarbyfältet används av brun kärrhök för födosök. Rödlistade arter som göktyta och skogsduva, båda listade som missgynnade, kan enligt naturinventeringen antas förekomma norr om planområdet i Ålsta hage. Ålsta hage hyser även ett flertal hagmarksväxter. Hagen hävdas genom bete – först får och nu highland-cattleboskap.

Detaljplanen skulle kunna innebära ökat slitage för omkringliggande naturvärden som Ålsta hage p.g.a. att fler människor rör sig i området. Emellertid bildas i grönområden intill bebyggelse ofta stigar som minimerar slitage vid sidan om stigarna. Föreslagen bebyggelse med grönstruktur är utformad så att ett parkstråk i planområdets mitt knyter ihop Ålsta hage med den framtida Barkarbystaden. På så sätt undviks en skarp gräns mellan natur och bebyggelse. Detaljplanens miljöpåverkan på Ålsta hage och dess rödlistade arter bedöms som liten.

Barkarby flygfält är en del av Järvafältet som har stor betydelse för spridning av biologisk mångfald in mot centrala Stockholm och Djurgården. Järvafältet utgör en värdekärna inom Järvakilen som sträcker sig från södra Djurgården och ut till Sigtuna. Barkarby flygfält har inte tagits med som en del av Järvakilen. Ett öppet område utan träd och buskar har mindre betydelse för spridning av skogsfåglar och däggdjur jämfört med skogsklädd mark. För skogsanknuten biologisk mångfald fungerar flygfältet som en barriär. För fåglar och djur som är knutna till öppna marker har dock flygfältet stor betydelse.

Miljökonsekvensbeskrivningen för FÖP konstaterar att en utbyggd Barkarbystad bedöms inte ha betydande påverkan på den biologiska



mångfalden i ett regionalt perspektiv. På kortare sikt kommer spridningen av arter som är knutna till de öppna gräsmarker att öka då flygplatsen läggs ner och dess barriäreffekt försvinner. På längre sikt kommer dock de öppna gräsmarkerna ersättas av bebyggelse.

Denna detaljplanens påverkan på biologisk mångfald och spridningkorridorer bedöms dock som liten då de stora delarna av Barkarbyfältet kvarstår som oförändrade.

BEFOLKNING

Friluftsliv, stråk, barriärer

Områdets planläggning innebär att fler människor kommer att bo naturnära och med lätt tillgång till naturreservaten. Gröna stråk i form av trädplanterade gång- och cykelstråk förbinder den nya bebyggelsen med naturreservaten och med den regionala gröna kilen mot Stockholm. Parkstråket genom planområdets mitt är en del av ett grönt stråk som knyter ihop Ålsta hage i norr med stadsdelsparken som planeras nedanför Järfälla kyrka. När flygplatsen som barriär försvinner ökar tillgängligheten till området betydligt.

Lokalklimat

Det öppna landskapsrummet innebär att området är utsatt för sydvästliga vindar. Planområdets sluttning mot söder medför i övrigt ett gynnsamt lokalklimat.

Sociala, kulturella och psykologiska aspekter

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med inriktning på bl.a. äldres behov. Den allmänna arkitektävlingens uppgift var att visa hur man inom Flottiljen kan skapa ett bostadsområde för alla generationer med en miljö och ett sammanhang där de äldre, även sådana med stort behov av omsorg, utgör ett självklart och naturligt inslag. "Träffpunkt Flottiljen", en informations- och mötesplats för alla boende men med speciell inriktning på äldres behov, ska byggas inom planområdet. Även övriga offentliga och halvoffentliga ytor som parker, stråk med sittplatser och innergårdar ska fungera som mötesplatser för människor med olika bakgrund. Stadsmiljön utformas för att ge trygghet i parker, på allmänna mötesplatser och gångvägar. Detaljplanens ambition är att motverka segregerade boendemiljöer genom att skapa boendemiljöer med olika upplåtelseformer, storlekar, kostnadsnivåer och hustyper.

Handelsplatsen i närheten av äldreboendet innebär en spännande och upplevelserik miljö för äldre med bättre rörlighet men även för övriga boende inom området.

Detaljplanens genomförande bedöms ha en positiv påverkan på människors fysiska samt sociala, kulturella och psykologiska miljö.

KULTURHISTORISKA MILJÖER

Fornlämningar

Barkarbyfältet med omgivningar är kommunens viktigaste och fyndtätaste förhistoriska bygd med fynd från sten-, brons- och järnåldern. I direkt anslutning till planområdet ligger fornlämning Raå 117. Fornlämningen utgörs av ett gravfält med ett tiotal stensättningar och bebyggelselämningar. Det är kommunens avsikt att bevara fornlämningen, platsen avses inte att bebyggas.

**Militärhistoriska värden**

Planläggningen av området betyder att verksamheten på Barkarby flygplats avvecklas. Detta innebär att en verksamhet med nästan hundraårig tradition och stor betydelse för kommunens tidigare utveckling försvinner.

Inom planområdet finns en divisionshangar som uppfördes 1939 i en enkel och stram funktionalistisk stil. Enligt en kulturhistorisk värdering av bebyggelsen på Flottiljområdet har hangaren högt kulturhistoriskt värde och är i bra byggnadstekniskt skick. Detaljplaneförslaget innebär att hangaren till stor del bevaras och i likhet med tidigare upprättad detaljplan för Flottiljområdet (D 050307) används som t.ex. parkerings- och förrådsutrymme.

Detaljplanen bedöms ha negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön i den mån att en för platsen historisk verksamhet avvecklas. Påverkan på områdets kulturhistoriska miljö bedöms dock i enlighet med FÖPens miljökonsekvensbeskrivning inte bli betydande.

LANDSKAPS- OCH STADSBILD

Dagens öppna landskap kommer att bebyggas och därmed att försvinna. Den föreslagna bebyggelsen anpassar sig till dagens terräng i så stor utsträckning som möjligt. Detaljplanen utformas så att viktiga utblickar och visuella samband mot det öppna landskapet finns kvar.

Handelsplatsens läge i anslutning till planområdet ställer krav på utformningen av området mellan Plantagen och äldreboendet. Föreslagen vegetationsridå ska tillhandahålla tillräcklig avskärmning från ljus och oönskade störningar utan att kapa sambanden.

Detaljplanens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan på landskaps- och stadsbilden.

HÄLSA**Risker**

Eventuella risker med flygverksamheten på Barkarby trafikplats försvinner när denna avvecklas i samband med detaljplanens genomförande.

Trafik till och från försvarsmaktens containerverksamhet går för nuvarande via Folkungavägens förlängning. Den fördjupade översiktsplanen föreslår att försvarets transporter sker via en förlängning av Majorsvägen så att så få bostäder som möjligt passeras. Detta innebär att störningar uppstår för intilliggande bostäder.

Den nya bostadsbebyggelsen är planerad på ett avstånd på minst 100 meter från Ålsta hage och dess betesdjur. Enligt Boverkets "Bättre plats för arbete" varierar de rekommenderade skyddsavstånden mellan 200m för hundgård och 500 m för djurhållning i lantbruk och ridanläggningar. Dessa riktvärden är dock främst avsedda för undvikande av spridning av lukt från stallar och gödsel, fekalier och vissa typer av foder samt undvikning av ansamling av flugor och buller från fläktanläggningar. Även allergiriskerna är betydligt lägre vid bete med kor än med hästar.

**Buller**

Störande flygbuller kommer att försvinna i och med flygplatsens avveckling i samband med detaljplanens genomförande.

En trafikbullerutredning visar att man generellt klarar riktvärden för bostadsbebyggelse inom planområdet. En del av huskropparna av de öppna blocken mot Majorsvägen exponeras för ljudnivåer i intervallet 56-57 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad på bottenvåningar. Även de maximala ljudnivåerna på 70 dB(A) överskrids i dessa delar. I stora delar av byggnaderna kommer det att finnas kontor och administration. För att kunna bygga bostäder i detta läge krävs dock att bostäderna på bottenvåningen utformas efter avstegsfall A. Det betyder att bostäderna utformas så att minst hälften av boningsrummen samt balkong eller uteplats ligger mot den tysta innergården som enligt bullermätningen utsätts för mindre än 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Sammanlagt bedöms detaljplaneförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan avseende hälsa.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER**Markanvändning, transporter, avfall, energi**

Ur resurshushållningssynpunkt är det positivt att mark som idag står outnyttjad nyttjas effektivt för bebyggelse. Med mer bebyggelse följer dock även en ökning av bilburna transporter. Utbyggnaden av Barkarbyfältet ger dock underlag till förbättrade offentliga kommunikationer vilket i sin tur minskar biltrafiken.

Avfallshanteringen och hämtning ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning.

Ledningar för el och fjärrvärme finns i respektive i anslutning till området.

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

PLANERING OCH GENOMFÖRANDE**Genomförande**

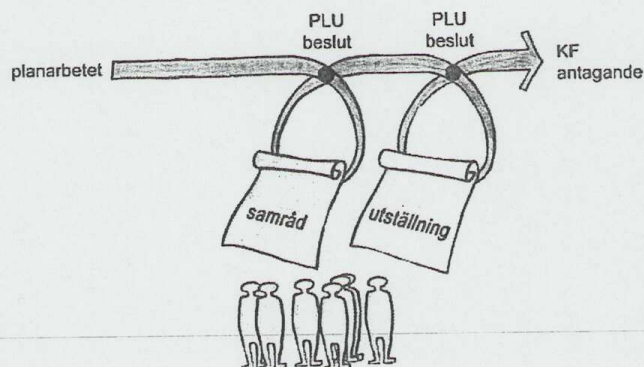
Planens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.

Planprocessen

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter varje skede gör kommunledningskontoret en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts samt redovisar dessa för planutskottet.



Detaljplaneprocessen



Tidplan

Detaljplan, samråd: 4: e kvartal 2007
Detaljplan, utställning: 1: a kvartal 2008
Antagen detaljplan: 2: a kvartal 2008
Byggstart: september 2008

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtogs i samverkan mellan:

- Hans Quiding/Sven Blomstrand	vatten- och avlopp
- Kerstin Sköld	park- och natur
- Iraj Oraji/Arvid Illerström	väg- och trafik
- Anne Pagès	miljö- och hälsa
- Helene Lenman	lantmäteri frågor
- Per-Olov Nilsson	mark- och exploatering
- Aila Vuorio-Strid	bygglovsavdelning

Madeleine Lundbäck
Planchef

Martina Leopold
Planarkitekt



UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

FLOTTILJOMRÅDET II,

del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Detaljplan, samråd: 4:e kvartal 2007

Detaljplan, utställning: 1:a kvartal 2008

Antagen detaljplan: 2:a kvartal 2008

Byggstart: september 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.

Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på allmän platsmark. Kommunen ansvarar för och bekostar flytten av Korpralsvägen samt ledningar som finns förlagda i vägen.

Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, ledningar och övriga åtgärder på kvartersmark.

Avtal

Ett ramavtal har tecknats mellan Järfälla kommun och ett nätverk bestående av Järntorget Bostad AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, Byggnads AB Åke Sundvall och Folkhem Produktion AB, gemensamt kallade Järfällabyggmästarna.

Innan detaljplanen antas ska planens genomförande regleras i särskilda markan-



visningsavtal mellan kommunen och var och en av Järfällabyggmästarna. Ett gestaltungsprogram upprättat av Gjørtz Pank & Partners A/S MAA PAR (GPP Arkitekter A/S) i samarbete med Järfälla kommun ska ingå som bilaga i de upprättade avtalen.

Utbyggnadsetapper Förutsättning för inflyttning i planområdet är att Barkarby flygplats har avvecklats. En successiv utbyggnad av planområdets infrastruktur innebär att området kommer att byggas ut i flera etapper med äldreboendet och "Träffpunkt Flottiljen" som första etapp. Därefter bör bebyggelsen längs Korpralsvägen med radhuslängor och atriumhus byggas ut. I samband med anläggandet av torget och parkstråket bör det öppna blocket mot Majorsvägen mittemot äldreboendet samt radhusen och atriumhusen längs Fänriksvägen byggas. Som sista etapp planeras det öppna kvarteret intill hangaren. Äldreboendet med "Träffpunkt Flottiljen" beräknas vara inflyttningsklart hösten 2009. Även inflyttning till övriga bostäder inom planområdet beräknas kunna påbörjas under 2009. Hela området beräknas kunna stå klart under år 2010.

Fornlämningar Fornlämning Raä 117 utanför planområdet ska skyddas väl under byggtiden. Ingrepp eller åtgärder i eller i närheten av fornlämning får inte ske utan samråd och tillstånd från Länsstyrelsen

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare Kommunen äger all mark inom planområdet förutom ett område på ca 40 m² inom detaljplanens nordvästra vägområde som tillhör fastigheten Säby 3:29 (Dristigheten Fastighets i Uppsala AB). Området kommer att inlösas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm Fastigheter för de olika ändamålen ska bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggning kan bildas för vissa gemensamma anläggningar inom kvartersmark – entrégator, avfallsutrymmen, parkeringsplatser, närlekplatser, grönytor mm.

Servitut Servitut ska bildas för x-områden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Intäkter från markförsäljningen ska finansiera nya och ombyggda befintliga lokalgator, nya gång- och cykelvägar samt anläggandet av torget och parkstråket. Grönområdet utanför planområdet (fornlämningsområdet) är i behov av städning så att boende i närheten kan röra sig i området. Även detta ska finansieras med intäkter från markförsäljningen.

De uppskattade kostnader för utbyggnaden av vägnätet (inklusive rivning av delar av Korprals- och Majorsvägen), gång- och cykelvägar inklusive "promenaden", VA-system och omläggning av övriga ledningar (tele och el) uppgår till sammanlagt ca 26,5 miljoner kronor. De uppskattade kostnader för utbyggnaden av parkstråket, skyddsplanteringen och lekparken uppgår till sammanlagt ca 10 – 12 miljoner kronor exklusive torg.



Inlösen, ersättning

Flytten av Korpralsvägen innebär ett intrång på fastigheten Säby 3:29. Ett område om ca 40 m² kommer att inlösas.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns för närvarande inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapital-kostnader. Den uppskattade ökningen av drift- och underhållskostnader för vägar, gång- och cykelvägar samt torget inom planområdet uppgår till ca 200 000:- årligen. Den uppskattade ökningen av drift- och underhållskostnader för parkområdet uppgår till 500 000:- årligen de första fem åren, därefter till 300 000:- per år.

Detaljplan

Framtagandet av detaljplanen finansieras via kommunstyrelsens förfogandeanslag. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

- Madeleine Lundbäck
- Heléne Lenman
- Per-Olov Nilsson

genomförandefrågor
lantmäterifrågor
mark- och exploatering

Madeleine Lundbäck
Madeleine Lundbäck
Planchef

Martina Leopold
Martina Leopold
Planarkitekt



Dnr Kst 2007/161

Detaljplan för

FLOTTILJOMRÅDET II

del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, Järfälla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan för Flottiljområdet II, del av fastigheterna Säby 3:20 och Barkarby 2:2, har varit utsänt på samråd under tiden 8 oktober – 5 november 2007. Samrådshandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhusets entré, på bibliotek i Jakobsberg och Barkarby samt på Järfälla kommuns webbplats. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla. Ett samrådsmöte hölls den 30 oktober 2007 på Hyllan i Jakobsbergs bibliotek.

Följande har lämnat planförslaget utan erinran:

- Svenska Kraftnät
- Stokab AB
- Norrvatten
- Swedegas AB
- Vattenfall Eldistribution AB

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen
2. Brandkåren Attunda
3. E.ON Elnät Stockholm AB
4. Utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningen
5. PRO:s Samorganisation i Järfälla
6. SPF Kvarnen Järfälla
7. Järfälla Hembygdsförening
8. Naturskyddsförening i Järfälla
9. AB Storstockholms Lokaltrafik
10. Tekniska nämnden
11. Miljö- och bygglovnämnden
12. Socialnämnden
13. Barn- och ungdomsnämnden



Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med kommunledningskontorets kommentarer. Inkomna skrivelser i sin helhet finns tillgängliga på kommunledningskontoret.

1. Länsstyrelsen:

Planområdet påverkas idag av omgivningsbuller från förrådsverksamhet, vägtrafik och flygverksamhet. I samband med fördjupningen av översiktsplanen för Barkarbystaden (Barkarbyfältet) lät Försvarsmakten göra en bullerutredning rörande förrådsverksamheten vid Barkarby. Utredningen visade att gällande riktvärden för industribuller från Försvarsmaktens verksamhetsområde inte kommer att överskridas i den nu föreslagna bebyggelsen, men däremot för bostadsbebyggelse som planeras i senare utbyggnadsetapper längre österut. En kalibrering av de beräknade ljudnivåerna genom mätning av faktiska bullernivåer håller just nu på att tas fram.

Inom Försvarsmakten pågår för närvarande utredning av möjligheterna för en centralisering av förrådsverksamheten i hela landet. Om en sådan genomförs kan beslut komma att tas att förrådshållningen i Barkarby avvecklas. I fördjupningen av översiktsplanen och i det nu aktuella detaljplaneförslaget föreslås utbyggnad av en ny tillfartsväg till förrådsområdet, i Majorsvägens förlängning i södra kanten av planområdet. Först när det är klarlagt om förrådsverksamheten ska vara kvar i Barkarby kan en sådan ombyggnad bli aktuell.

I de huskroppar som vetter mot Majorsvägen anges i planhandlingarna att gällande riktvärden avseende vägtrafikbuller beräknas överskridas med 1-2 dB(A) ekv vid fasad för bostäder i de närmaste husens bottenvåning, men inte för övriga våningsplan. Detsamma gäller maximala ljudnivåer. Avsteg från riktvärdena avseende vägtrafikbuller bör enligt Länsstyrelsens uppfattning undantagsvis kunna godtas inom planens stadsmässiga bebyggelsekvarter, där det kan motiveras med tillgång till service och kollektivtrafik. Ambitionen ska då vara en utformning av bebyggelsen som innebär avsteg för så få lägenheter som möjligt, och att uteplatser anordnas på avskärmad gårdssida. Planens bestämmelser ska inte medge avsteg i de delar av kvarteren där riktvärdena kan klaras. Den i planbeskrivningen och bullerutredningen föreslagna utformningen av byggnaderna närmast Majorsvägen i söder, med i huvudsak lokaler och bara ett fåtal lägenheter i bottenplanet, bör ges ett uttalat stöd i planens bestämmelser. Planen bör i nuläget utformas så att buller från tunga transporter till försvarets förrådsverksamhet på den planerade södra lokalgatan, Majorsvägen, beaktas i detaljplanen.

Planområdet störs för närvarande av flygbuller från flygverksamheten vid Barkarby flygfält, med bullernivåer som överstiger de riktvärden som tillämpas vid planering av bostäder. Enligt den kommuntäckande översiktsplanen för Järfälla kommun (2001) och fördjupningen för Barkarbyfältet (2006) kommer flygplatsen att avvecklas. Detta är en förutsättning för att den blivande Barkarbystaden ska kunna utvecklas till en regional kärna. Av planhandlingarna till Flottiljområdet II framgår att flygverksamheten ska avvecklas i samband med denna detaljplans genomförande. Kommunen har i beslut den 10 april 2007 sagt upp flygklubbens arrendeavtal, vilket enligt planhandlingarna innebär att flygverksamheten ska upphöra senast vid utgången av år 2008.



Länsstyrelsen är medveten om svårigheten att finna en ersättningsplats för flygverksamheten. Mot bakgrund av osäkerheten om och när den faktiska bebyggelsen kommer till stånd vill Länsstyrelsen framhålla att det är när planen i huvudsak är genomförd som flygverksamheten bör ha upphört. Det är kommunen som tillsynsmyndighet för den miljöstörande verksamheten som har ansvar för att det inte ska uppstå olägenheter för de boende.

En miljöteknisk markutredning visar på höga föroreningsnivåer i grundvattnet inom del av planområdet. Den kompletterande undersökning som nu avses tas fram får visa vilka åtgärder som behövs i form av sanering etc, och om marken därefter blir lämplig för bostadsbebyggelse.

Det är positivt att Flottiljområdets ur kulturmiljösynpunkt värdefulla hangarer avses bevaras och kan ges en lämplig användning i samband med exploateringen. Det är också positivt att avsikten är att, efter en avgränsande arkeologisk förundersökning, bevara fornlämningen RAÄ 117 som ligger i nära anslutning till planområdet. Även om fornlämningen inte ingår i planområdet så bör den tydligt redovisas på både plan- och illustrationskartorna, med lämplig avgränsning utifrån resultatet av förundersökningen. Plankartan bör också förses med en upplysningstext, gärna i en separat ruta, som informerar om att ingrepp eller åtgärder i eller i närheten av fornlämning inte får ske utan samråd och tillstånd från Länsstyrelsen.

I den behovsbedömning som redovisas i samrådshandlingen har kommunen motiverat och tagit ställning för att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Sådant ställningstagande bör göras tillgängligt för allmänheten genom att anslås på kommunens webbsida/anslagstavla och bör framgå av annons och inbjudan/missiv i samband med plansamråd/utställning av detaljplanen, och av antagandebeslutet. Det är endast själva ställningstagandet, att planen inte medför betydande miljöpåverkan, som behöver kungöras.

Länsstyrelsen har under hand meddelat att vi delar kommunens uppfattning på redovisat underlag och med de motiveringar som kommunen anfört, att detaljplanen inte torde medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunledningskontorets kommentar:

De fastställda riktvärdena för trafikbuller ska gälla inom hela planområdet. Detaljplanens bestämmelser revideras för att förtydliga att avsteg från bullerriktvärdena endast får göras för bebyggelsen längs Majorsvägen. För att klara avstegsfall A ska bostäder i bottenvåningen längs Majorsvägen utformas så att minst hälften av alla boningsrum har fönster mot fasad med betydligt lägre bullernivåer än 55 dB(A) dock högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerutredningen visar att det kommer att uppnås bullernivåer under 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå i kvarterets innergård. Tysta uteplatser kan anordnas där.

För ändamålet vård (äldreboendet och träffpunkt Flottiljen) införs en bestämmelse v₁ på plankartan, om att *"bostäder får ej finnas i bottenvåningen mot Majorsvägen"*. Det är administrativa lokaler samt rum tillhörande det planerade mini-SPA som planeras på träffpunkt Flottiljens bottenvåning. Enligt bullerutredningen är äldreboendets korttidsplatser på första våningen inte bullerutsatta. Den genomförda bullerutredningen har

tagit hänsyn till Försvarmaktens transporter till och från containerverksamheten. Planen är således utformad så att buller från tunga transporter på Majorsvägen beaktas.

Kommunstyrelsen beslöt 2007-04-10 § 50 att säga upp avtalet om lägenhetsarrende med Barkarby flygklubb vilket innebär att flygverksamheten ska upphöra senast vid utgången av år 2008. Inflyttning till äldreboendet planeras för hösten 2009, även inflyttning till övriga bostäder kan påbörjas 2009. Hela området beräknas kunna stå klart under år 2010.

Den kompletterande miljötekniska undersökningen visade att det förekommer föroreningar i jord i två punkter som härrör från ett lokalt spill av flyg- eller fordonsbränsle som förmodligen innehållit bly. Blyhalten i grundvattnet bedöms komma från denna jord. Föroreningens utbredning är begränsat till ett litet område som uppskattas ha en volym om 170 m³ förorenad jord. I och med att jord förorenad med flygbränsle grävs bort, räknas även föroreningen i grundvattnet försvinna, antingen genom att förorenat vatten pumpas bort i schaktskedet eller att föroreningen successivt försvinner genom utspädning, då källan är borta. I ett område öster om planområdet sker otillåten kabelbränning. Där har undersökningen påvisat höga metallhalter (kadmium, koppar, bly och zink). Även där kan sanering ske genom bortschaktning av den förorenade jorden för att uppnå gällande riktvärden för känslig markanvändning dvs. bostäder.

Fornlämningens tidigare och nya, efter genomförd arkeologisk förundersökning reviderade gränser redovisas på både plankarta och illustration tillsammans med en upplysning på plankartan om att ingrepp eller åtgärder i eller i närheten av fornlämning inte får ske utan samråd och tillstånd från Länsstyrelsen.

Kommunens ställningstagande om att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan kommer att anslås på kommunens webbsida och anslagstavla. Dessutom kommer ställningstagandet att framgå av annons och inbjudan i samband med detaljplanens utställning.

2. Brandkåren Attunda:

Planområdet ligger inom 10 minuters insatstid från nuvarande brandstationsplacering i Järfälla kommun. Vid projektering av bostäder skall räddningstjänsten ha tillgänglighet för sina tunga fordon inom maximalt 50 meter från insatspunkt (entré till fastighet). Vid projektering av bostäder som har mer än 11 meter till balkongräckets eller fönsterkarmens undersida från mark är brandväg (9 meter från husfasad) för maskinstege aktuell att utföra.

Vid utrymning av bostadsfastigheter kan räddningstjänstens stegutrustning vara den alternativa utrymningsvägen. Vid särskilda boendeformer kan räddningstjänstens stegutrustning ej utgöra den alternativa utrymningsvägen. I detta fall är den alternativa utrymningsvägen en del av fastighetens brandskyddstekniska utformning. Vid det fortsatta projekteringsarbetet skall alternativ utrymning från särskilda boendeformer projekteras med alternativ utrymning via trapphus.



Brandkåren Attunda förutsätter att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt svenskt Vatten och Avloppsforeningens (VAV) rekommendationer. Inga transportvägar för farligt gods finns för närvarande inom och i planområdets närhet. Eventuella risker med flygverksamhet på Barkarby flygplats försvinner när denna enligt programhandlingarna avvecklas i samband med detaljplanens genomförande. Skulle det vara så att flygverksamheten skall vara kvar på Barkarby flygplats anser Brandkåren Attunda att en riskanalys skall göras. Syftet med denna är att belysa risken med flygverksamhet i närheten av bostäder. I övrigt finns för närvarande inga riskobjekt i omgivningen för planområdet.

Kommunledningskontorets kommentar:

Detaljplaneförslaget bedöms uppfylla brandkårens krav. Brandkåren har även under utställningsskedet möjlighet att lämna synpunkter om denna bedömning inte delas. Krav på alternativa utrymningsvägar för de särskilda boendeformerna ska tillgodoses inför detaljprojektering och övervakas i samband med bygglovsprövningen.

En riskanalys bedöms inte som behövligt då flygverksamheten kommer att ha avvecklats innan inflyttning inom planområdet kommer att ske.

3. E.ON Elnät Stockholm AB:

E.ON Elnät önskar ett E-område på 10x10 meter för ny transformatorstation. Den ska vara så placerad att ett skyddsavstånd finns på minst 5 meter till brännbar byggnad eller upplag enligt gällande föreskrift. Om placering blir sådan att den blir inne på tomtmark så behöver vi u-område för våra el-kablar. Detta u-område ska ha en min. bredd av 4 meter. Vid kommande fastighetsbildning skall den nya E-området, om det ligger i anslutning till lokalgatan, tillhöra kommunal mark. Vi önskar att i genomförandebeskrivningen framgår vem som ska stå för kostnaderna för flytt av den befintliga infrastrukturen. För övrigt har vi inget att invända mot föreslagen detaljplan.

Kommunledningskontorets kommentar:

Ett E-område införs på plankartan. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att kommunen ansvarar och står för kostnaderna för flytt av den befintliga vägen inklusive alla ledningar nedlagda i vägen (VA, el och tele).

4. Utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningen:

Från flygflottiljens tid finns en flyghangar med expeditionsdel. Hangaren är välbevarad sedan byggnadsåret 1939 och har – till skillnad från de övriga hangarerna – även kvar sina skjutportar i trä. Enligt detaljplaneförslaget förses hangaren med skyddsbestämmelsen Q/q. Ur kultursynpunkt är detta mycket positivt. Förutom att hangaren är välbevarad är den en viktig del i miljön på flygfältet. I samklang med den nya bebyggelsen bidra den – förutom den historiska förankringen – också till att skapa spänning och variation.

Däremot föreslås enligt planförslaget att expeditionsdelen, där den administrativa personalen hade sina arbetsplatser och där flygarna efter genomförda flygpass lämnade sina rapporter, ska rivas. Tanken är att skapa ett bättre stråk mellan det nya

området och Ålsta hage. Den låga putsade expeditionsdelen är uppförd i en stram funktionalistisk stil med "förskjutna" fasaddelar, som samspelar med hangarens större volymer och portar av trä. Det är förvaltningens starka mening att även denna del bör bevaras och förses med skyddsbestämmelser. "Entrén" mot Ålsta hage bör därför studeras ytterligare, eftersom en breddning åt väster skulle inkräkta på fornlämningen. Istället för att öppna upp kanske man kan tänka sig en smalare entré som lockar nyfikenheten hos boende och besökare.

Till samrådet har även ett ambitiöst gestaltungsprogram tagits fram. Förvaltningen ser positivt på att kommunen på detta sätt vill arbeta med den övergripande gestaltningen. I det fortsatta arbetet vore det av vikt att även få in ett deltagande av verksamma konstnärer. Offentlig konstnärlig gestaltning har tidigare kanske främst handlat om skulpturer på gårdar, torg och parker, men i en yngre generation finns konstnärer som arbetar mycket medvetet med en mer helhetsskapande form av gestaltning när det gäller att integrera den konstnärliga gestaltningen med arkitekturen och även vad gäller ljussättning. Detta skulle kunna vara en möjlighet för Järfälla att flytta fram positionerna för den konstnärliga gestaltningen och ytterligare höja ambitionsnivån i det nya området.

Kommunledningskontorets kommentar:

Kommunledningskontoret har - som föreslagen av utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningen - studerat förutsättningarna för ett bevarande av hangarens expeditionsdel. Området ligger högre än övriga planområdet och den föreslagna entrén till Ålsta hage kommer därför även att kunna uppfattas från längre håll. Den arkeologiska förundersökningen i avgränsande syfte har utmynnat i en revidering och utökning av fornlämningsområdet. De reviderade gränserna lämnar en ca 7,5 m bredd remsa mellan fornlämningen i väster och expeditionsdelen. Det är kommunledningskontorets uppfattning att denna remsa inte är tillräckligt för att kunna gestalta en entré som också kan uppfattas som sådan. Tävlingsförutsättningarna var sådana att det stod de tävlande fritt att disponera hangaren för någon användning eller disponera ytan för annat ändamål som många deltagare också har gjort. GPP Arkitekter har i sitt förslag valt att bevara hangaren till stor del. Kommunledningskontoret anser att en viktig del i det vinnande tävlingsförslaget karaktär skulle gå förlorad om hangarens expeditionsdel måste bevaras. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om konstnärlig utsmyckning inom planområdet.

5. PRO:s Samorganisation i Järfälla:

Planen för utbyggnad av Flottljområdet II med särskild inriktning på boende på äldre har, enligt PRO:s Samorganisations mening, blivit mycket tilltalande. Vi finner gestaltungsprogram och bostäders utformning väl avvägda. Bristen på ändamålsenliga samlingslokaler av olika slag är stor i kommunen. Det är därför synnerligen viktigt att det planerade bostadsbyggandet med 240 lägenheter får sitt behov av samlingslokaler och av utrymme för andra aktiviteter tillgodosett enligt ambitionerna i planen. Vi noterar tacksamt att man i detaljplanen pekat på att det är ett värde i sig att skapa möjligheter för boende i alla åldrar att umgås i lämpliga lokaler.



Detaljplanen innehåller goda lösningar för trafik och parkeringar inom området. Det är emellertid även viktigt att anslutningstrafiken till och från området får en god lösning. Planen förutser en ökad trafik med uppemot 1000 bilresor per dygn i området. Framkomligheten idag på Enköpingsvägen är, speciellt under veckosluten, mycket dålig. I planbeskrivningen anges att målet för detaljplanen är en god kollektivtrafik. Förutsättningen för detta är enligt PRO att man redan i detta tidiga utbyggnadsskede har en god samordning mellan bostadsbyggandet och trafikplaneringen. Många trafikfrågor måste lösas på regional- eller riksnivå men detta förhållande gör det ännu angelägnare att tillgängligheten får en lösning inom rimlig tid.

Det är vår förhoppning att Järfälla kommun i det fortsatta arbetet med Barkarbyfältet tar vara på de möjligheter att utforma en vacker landskapsbild som vattenflödet i Bällstaån innebär och som detaljplanen ger anvisningar om.

Kommunledningskontorets kommentar:

Planområdet är en del av den framtida Barkarbystaden som planeras med ett lokalt vägnät som ska sprida trafiken till flera gator, ökar tillgängligheten och binda samman stadsdelar. Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) kommer en ny uppsamlingsgata söder om planområdet att avlasta Enköpingsvägen på sikt liksom den pågående utbyggnaden av Barkarby trafikplats till en komplett trafikplats. Samordningen mellan bostadsbyggandet och trafikplanering i tidigt skede är en förutsättning för att Barkarbystaden blir en attraktiv stadsdel från första början.

Det är den fördjupade översiktsplanens mål att Bällstaån planeras in som en kvalitet i den nya bebyggelsen. Bällstaåns närmare utformning kommer att behandlas i den detaljplanen som ska omfatta Bällstaån.

6. SPF Kvarnen Järfälla:

Föreningen har ingen erinran mot förslaget i sig men vill trycka på det angelägna att genomförandet av förslaget utförs med största möjliga skyndsamhet på grund av den brist på seniorboenden som råder i kommunen. Föreningen, som helst sett att seniorboenden planerats till en i förhållande till serviceanläggningar mer central plats än på Flottiljområdet, anser det ytterst angeläget att området ges god kollektivtrafikförsörjning och att den beskrivna tillfälliga bussvändplanen realiserar samt att förutsättningar skapas för livsmedelsbutik.

Kommunledningskontorets kommentar:

Kommunledningskontoret är medvetet om de önskemål som finns att avsluta detaljplanarbetet så fort som möjligt och därmed kunna genomföra äldreboendet och övriga seniorbostäder.

Idag finns bara busslinje 567 i området och kommunen jobbar för att få en bussförbindelse så nära planområdet och äldreboendet som möjligt.

Inom planområdet finns inte förutsättningar för en livsmedelsbutik i full skala. Däremot finns möjlighet att inom träffpunkt "Flottiljen" rymma en mindre livsmedelskiosk, en s.k. närlivs. Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Barkarbystaden ska utrymme finnas för mer servicebetonad handel vid torgbildningar invid de två föreslagna spårväghållplatserna varav en ligger nära planområdet lite längre söderut.

**7. Järfälla Hembygdsförening:**

Järfälla Hembygdsförening är positiv till kommunens ambition att värna kulturhistoriska värden inom Flottiljområdet. För att kunna realisera detta på längre sikt är det enligt föreningen viktigt med tillsyn och skydd av bl.a. fornlämningar inom planområdet. Hembygdsföreningen föreslår därför att skyddsåtgärder kring dessa bör vidtas redan under byggtiden.

Att kommunen vill uppnå samband mellan planområdets centrala parkstråk och Ålsta hage är värdefullt. Föreningen anser dock att kommunen bör pröva möjligheten att bevara hela den hangar vars västra mindre del föreslås rivas.

Järfälla Hembygdsförening vill avslutningsvis upprepa sitt tidigare förslag i yttrandet över den fördjupade översiktsplanen för Barkarbystaden att kommunen på olika sätt dokumentera områdets kultur- och militärhistoria.

Kommunledningskontorets kommentar:

Fornlämningen i anslutning till planområdet ska skyddas under byggtiden vilket finns inskrivet i genomförandebeskrivningen. Vidare ska området städas så att fornlämningsområdet blir en kvalitet i anslutning till bostadsområdena. Angående Hembygdsföreningens synpunkter på rivningen av hangarens västra del hänvisar kommunledningskontoret till kommentaren till utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningens yttrande. En dokumentation av hangaren innan försäljning och rivning av berörda delar bör genomföras.

8. Naturskyddsförening i Järfälla:

Den kända förekomsten av markföroreningar gör att vi ifrågasätter om motiveringen för att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas håller. Omfattningen av och kostnaden för de saneringsåtgärder som behöver genomföras för att hälsorisker inte skall föreligga, är okända, och bör utredas innan detaljplan beslutas. Trots att målet "mycket god kollektivtrafikförsörjning" framförs i förslaget föreligger endast busslinje 567 som alternativ. En attraktiv kommun behöver enligt vår uppfattning erbjuda attraktiva bostäder i ett nytt bostadsområde med kollektivtrafik som gör att många invånare kan välja bort den egna bilen för att klara arbete, inköp mm. Vi uppmanar åter kommunen att trycka på! Det beräknade behovet av bilplatser visar att planeringen inte är i fas med samhällsutvecklingen.

Bebyggelsen avses ske enligt det vinnande förslaget i arkitekttävlan. Vi föreslår att bebyggelsens energibehov redovisas informationsvis.

Kommunledningskontorets kommentar:

Då markföroreningarna avses saneras har bedömningen gjorts att detaljplaneförslaget har en positiv påverkan på miljön i detta avseende. Kommunen har i samband med upprättandet av behovsbedömningen samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Den kompletterande miljötekniska undersökningen visade att utbredning och art av föroreningarna är mindre än inledningsvis befarat. I och med att jord förorenad med flygbränsle grävs bort, räknas även föroreningen i grundvattnet försvinna då källan är borta. För mer ingående information beträffande undersökningens resultat hänvisas till planbeskrivningen där



en sammanfattning finns. Sanering kan ske genom bortschaktning av den förorenade jorden för att uppnå gällande riktvärden för känslig markanvändning dvs. bostäder. De uppskattade volymerna av förorenad jord som ska schaktas bort uppgår till ca 170 m³ inom planområdet respektive ca 40 m³ utanför planområdet.

Planområdet är en del av den framtida Barkarbystaden som planeras med mycket god kollektivtrafikförsörjning med bland annat spårväg eller tunnelbana. Det är dock oundvikligt att under en övergångsperiod kollektivtrafikförsörjningen tillgodoses med busstrafik. Idag finns bara busslinje 567 i området och kommunen jobbar för att få en bussförbindelse så nära planområdet och äldreboendet som möjligt. Om detta kommer att ske med en utökning av 567:ans rutt eller om en annan lösning måste hittas återstår dock att se. Antalet parkeringsplatser för området har beräknats utifrån kommunens erfarenhet av liknade exploateringsprojekt. Under detaljplanearbetet kommer det inte att kunna tas fram så detaljerade ritningar att bebyggelsens energibehov kan redovisas. Boverkets byggregler om tillåten energianvändning ska dock följas och detta bevakas i bygglovsprövningen.

9. AB Storstockholms Lokaltrafik:

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Barkarbystaden planeras ett kollektivtrafikstråk mellan Barkarby – Akalla. Stråket ska enligt den fördjupade översiktsplanen på sikt trafikeras av spårvägen, men innan denna kan byggas anser SL att stråket bör trafikförsörjas med buss. Idag har bussarna problem att ta sig fram i korsningarna kring Barkarby handelsplats på grund av stora trafikmängder, och det är därför bra om utbyggnaden av vägarna i området sker tidigt. En utbyggnad av kollektivtrafikstråk i ett tidigt skede underlättar genomförandet av den slutliga trafiklösningen för området som helhet. I föreslagen spårvägsdragning enligt den fördjupade översiktsplanen planeras en hållplats ca 400 m från aktuellt detaljplaneområde vilket ger mycket goda kommunikationer.

Det är viktigt att vägar där busstrafik ska framföras har en gatubredd av 7.0 meter och att lutningen inte överstiger 7 %. SL förutsätter att framkomligheten är god under hela byggtiden. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för funktionshindrade. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv. Vid dimensionering av fasad och fönster, mot ev. gator med busstrafik, bör Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller vara vägledande mot störningar från tung trafik.

Kommunen och SL behöver gemensamt diskutera framtida kollektivtrafikförsörjning av aktuellt detaljplaneområde men även Barkarbystaden som helhet. En tillfredsställande kollektivtrafiklösning som fungerar innan hela området är utbyggt behöver tas fram. Att låta linje 567 köra in och vända i det planerade detaljplaneområdet medför negativa konsekvenser för befintliga resenärer på linjen. Gångavstånden till befintliga hållplatser på linje 567 är acceptabla.

Kommunledningskontorets kommentar:

Kommunen delar SL:s bedömning att en utbyggnad av kollektivtrafikstråk bör ske så tidigt som möjligt. Innan en spårväg är utbyggd ska stråket dock trafikförsörjas med buss, men även med en utbyggd spårförbindelse kommer busstrafik behöver komplettera kollektivtrafikförsörjningen i de

delar av området som får långa gångavstånd till spårvagnshållplatser och järnvägsstation. Barkarbystaden planeras för säkra, trygga, gena, attraktiva och för funktionshindrade tillgängliga gång- och cykelvägar. Den södra lokalgatan med tillfällig bussvändplan bedöms uppfylla SL:s krav på utformning så att buss kan trafikera området.

Kommunen delar däremot inte SL:s bedömning att gångavståndet till befintliga hållplatser på linje 567 är acceptabla. Detaljplanen ger förutsättningar för byggandet av ett äldreboende med 40 platser i särskilt boende och 10 korttidsplatser men även vanliga seniorbostäder vilket medför ett ökat behov av bra kollektivtrafikförsörjning på mindre avstånd inte bara för de boende men även för besökare.

Det är kommunens avsikt att i nästa etapp av Barkarbystadens utbyggnad åstadkomma en lösning där bussen kan köra en rutt mellan Barkarby station och Jakobsbergs station utan att behöver vända och åka tillbaka samma sträcka. Hållplatsen som planeras vid torget skulle alltså vara en långsiktig lösning som kan vara kvar även när en bättre rutt kan åstadkommas. Under en kort övergångsperiod är dock den föreslagna lösning, s.k. säckkörning, nödvändigt enligt kommunens uppfattning för att åstadkomma bra kollektivtrafikförsörjning för området redan från början.

10. Tekniska nämnden (delegeringsbeslut):

I planbeskrivningen används beteckningen "gångstigar" vilket är missvisande då det snarare syftar på kvartersstigar eller gångvägar/gång- cykelvägar. En tydligare benämning behövs.

I genomförandebeskrivningen framställs ansvarsfördelningen enligt följande:

"Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på allmän platsmark samt x-områden. Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på kvartersmark." Tekniska nämnden anser att principen bör vara att ansvaret för projektering, utbyggnad, drift och underhåll av x-områden inte ska tillfalla kommunen utan ska ligga på exploatören fullt ut.

Vid träffpunkt Flottiljen ska enligt förslaget bl.a. café, restaurang och livsmedelsbutik inrymmas. Angöring över torgytan är inte önskvärd, därför behövs angöringsplatser för varuleveranser.

Vägen genom parkstråket i den norra delen av området bör få en skiljeremsa mellan körbana och gång- och cykelbana vid avsmalningen för att skapa utrymme för en snövall.

Gångvägen i öst-västlig riktning ska vara 3 m bred om kommunen ska sköta den. Asfalt är önskvärt på samtliga gator då marksten innebär problem vid snöplogning. Plats för väderskydd på busshållplatsen vid torget bör redovisas. Fastighetsgränsens föreslagna dragning medger inget utrymme för väderskydd.

Vägens bredd, bärighet och vändmöjligheter måste även beaktas med hänsyn till att hämtningsfordon av avfall ska kunna ta sig fram.

Det är viktigt att kommunikationen norrut mot naturreservatet går förbi lekparken upp mot den kulturhistoriska hagen. Passagen genom hagen är en vacker genväg till naturreservatet. Norr om parkleken är en yta med god solinstrålning och utsikt över Barkarbystaden. Där kan det utvecklas en trevlig mötesplats med gott klimat och spännande utsikt. Det kan utgöra ett entréområde till naturreservatet.



Gällande VA-frågor vill nämnden uppmärksamma på att det inte går att vänta sig kontinuerligt vatten i dammen. Dammen kommer bara att innehålla vatten i samband med att det varit nederbörd, dvs. under vår och höst samt sommartid endast vid regn. I övrigt har tekniska nämnden inget att erinra mot planförslaget.

Kommunledningskontorets kommentar:

Beteckningen "gångstig" byts ut till "gångväg".

Genomförandebeskrivningens lydelse revideras till "Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på allmän platsmark. Kommunen ansvarar för och bekostar flytten av Korpralsvägen samt ledningar som finns förlagda i vägen. Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, ledningar och övriga åtgärder på kvartersmark." Utöver detta reglerar ett avtal rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och exploatören.

Varuleveranser till träffpunkt Flottiljens olika funktioner sker från väster via parkeringen.

Linjerna i plankarta och illustrationskarta är illustrationslinjer som visar att vägen ska få en annorlunda utformning i detta avsnitt. Väg- och trafikavdelningen ansvarar för detaljprojektering av vägarna och deras utformning. Vägområdet är tillräckligt bredd för att tillåta en sådan skiljeremsa.

Gångvägen i öst-västlig riktning är planerat och på plankartan ritat med en bredd om 3 m.

Gatornas och övriga kommunikationsytornas utformning ska följa det upprättade gestaltningsprogrammet. Där anges att gång- och cykelstråket som korsar planområdet ska utföras i asfalt och kantas med gatsten.

Det planerade läget för väderskyddet på busshållplatsen läggs in i detaljplanens illustration. Ingen fastighetsgräns är redovisad på plankartan utan en användningsgräns vilket inte hindra en placering av väderskyddet. Lämpliga lägen för avfallsutrymmen har studerats under planarbetets gång och bedömningen gjordes att kraven på vägens bredd, bärighet samt vändmöjligheter för hämtningsfordon kan uppfyllas. Det är dock exploatörens ansvar att säkerställa vid utbyggnad att kraven faktiskt uppfylls och efterlevnad kontrolleras i bygglovsprövningen.

Kommunledningskontoret delar tekniska nämndens uppfattning om betydelsen och potentialen av platsen norr om lekparken som mötesplats. Detta förutsätter dock att den västra delen av hangaren kan rivas för att göra plats åt ett entréområde till Ålsta hage.

Kommunledningskontoret är medvetet om att det inte kommer att bli kontinuerligt vatten i dammen. I gestaltningsprogrammet formuleras därför som utformningsprincip att dammen ska kunna användas för lek under den tiden den inte innehåller vatten.

11. Miljö- och bygglovsnämnden (delegeringsbeslut):

För att få reda på föroreningskälla till konstaterad förorening samt utbredning av denna ska en kompletterande undersökning göras. Utifrån den ska en saneringsplan tas fram.



När man ska göra avsteg från gällande riktvärden ska strävan alltid vara att uppfylla en god ljudmiljö. Ett sätt kan vara att ha tillgång till tyst sida, högst 45 dBA vid fasad och vid uteplats eller åtminstone en ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad (Boverket). Det är också viktigt med tillgång till tysta platser utanför bostaden, såsom balkonger och attraktiva gårdsmiljöer eller gröna närområden. Särskild hänsyn till barn kan tas genom att skapa låga bullernivåer inomhus, "tysta" lekplatser och skolgårdar och "tysta" gångvägar mellan hem och skola.

Planområdet är idag utsatt för flygbuller. Kommunen har sagt upp Barkarby flygklubb som får vara kvar till och med 2008-12-31. Miljö- och bygglovsnämnden förutsätter därför att ingen flygverksamhet kommer att bedrivas efter 2008-12-31 när bostäderna ska vara klara.

En effektiv energianvändning för uppvärmning av byggnad och varmvatten samt för fastighetsdrift är avgörande för en långsiktigt hållbar utveckling. Utgångspunkten ska vara att den mest miljöanpassade energiformen är den energi som inte behöver användas. Som framgår av planbeskrivningen finns i kommunen som mål att öka användningen av förnyelsebara energikällor och att minska användningen av el som uppvärmningsform. Fjärrvärmenätet finns framdraget i området och ett bra sätt att nå målen är att koppla fastigheten till detta. En energipolicy har tagits fram i genomförandestrategin för Barkarbystaden. Här beskrivs vilka krav som ska ställas: "Miljö- och resurseffektiva uppvärmningssystem ska användas. I första hand ska vattenburna uppvärmningssystem väljas så att olika energislag kan användas utan omfattande ändringar. Fjärrvärme eller lokala miljöanpassade uppvärmningsanläggningar är möjliga. Direktverkande el kan endast komma i fråga om en byggnad har mycket låg energiförbrukning t.ex. genom så kallad passiv-hus-teknik".

Miljö- och bygglovsnämnden anser att planen inte ska tillåta direktverkande el som uppvärmningsform i annat fall än som komplement i hus byggda för att vara mycket energisnåla. Om inte byggnaderna ska kopplas till fjärrvärmenätet ska uppvärmning ske med vattenburet värmesystem och förnyelsebar energi som värmekälla. Krav bör också ställas i planbestämmelserna på bostädernas specifika energianvändning. Miljö- och bygglovsnämnden anser också att det i planbestämmelserna ska stå att sovrum ska ha öppningsbart fönster mot tyst sida dvs. högst 45 dBA.

Kommunledningskontorets kommentar:

Den kompletterande miljötekniska undersökningen är genomförd och resultaten visar att utbredning och art av föroreningarna är mindre än inledningsvis befarat. I och med att jord förorenad med flygbränsle grävs bort, räknas även föroreningen i grundvattnet försvinna då källan är borta. Sanering kan ske genom bortschaktning av den förorenade jorden för att uppnå gällande riktvärden för känslig markanvändning dvs. bostäder. En sanering för att marken ska uppfylla krav för bostadsändamål innebär en efterbehandlingsåtgärd vilken är anmälningspliktig enligt Miljöbalken. En anmälan om efterbehandling av förorenad mark kommer att lämnas till bygg- och miljöförvaltningen tillsammans med en handlingsplan för hantering av jord i schaktskedet inklusive miljö-, hälso- och säkerhetsplan för arbetet.



Där riktvärdena överskrids finns en tydlig tyst sida med ekvivalenta bullernivåer under 40 dBA. Tysta platser utanför bostaden finns i de öppna kvarteren i form av en gemensam gård som även ska innehålla tyst lekplats för barnen. Även parkstråket i närheten av de öppna kvarteren utsätts bara för mycket lite buller, under 40 dBA. Miljö- och bygglovsnämndens krav på öppningsbart fönster mot tyst sida för sovrum skrivs in i planbeskrivningen. Däremot anser kommunledningskontoret att det inte är lämpligt att införa detta krav på plankartan. På plankartan förtydligas i stället att fastställda riktvärden för trafikbuller ska gälla hela planområdet samt att *"längs Majorsvägen där bullerriktvärdena beräknas överskridas i bottenvåningen ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ha fönster mot fasad med betydligt lägre bullernivåer än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, dock högst 45 dB(A). Tysta uteplatser ska anordnas."*

Planbeskrivningen kompletteras med genomförandebeskrivningens text om krav angående effektiv energianvändning.

Bostädernas tillåtna specifika energianvändning finns reglerat i Boverkets byggregler (BBR) och det finns därmed ingen anledning att upprepa kraven i detaljplanen.

12. Socialnämnden:

De 50 seniorbostäder som ska byggas bör ligga nära Träffpunkt Flottiljen vid det öppna kvarteret i sydostläge eller i radhuslängorna vid Träffpunkten.

Det är viktigt att kollektivtrafiken planeras så att bussar kör ända fram till Träffpunkt Flottiljen. Detta måste bevakas av ansvarig trafikplanerare gentemot SL.

Vid planeringen av parkeringsplatser måste behovet av parkering för handikappade beaktas. Det gäller såväl vid Träffpunkt Flottiljen som i övriga området.

Planförslagets skrivelse om tillgänglighet är i övrigt väl beskriven, vilket noteras med tillfredsställelse.

Inom socialförvaltningens äldreomsorg pågår ett arbete med att utveckla teknisk infrastruktur som ett kompletterande stöd till äldre och deras anhöriga. Det är viktigt att Flottiljområdet förses med modern bredbandsteknik, som klarar kraven på kvalificerad teknik av detta slag.

Socialnämnden vill särskilt betona vikten av det som står i följande avsnitt i detaljplaneförslaget: "Den nya bebyggelsen inom Flottiljområdet ska ligga i framkanten vad gäller modern teknik och dess användning som hjälpmedel för äldre personer. Exempel på sådana hjälpmedel är olika slags telefoni, bildtelefoni, trygghetslarm, inaktivitetslarm, brandlarm, spisvakt, elektroniska lås, belysningsstyrning, scenariostyrning och fiberbredband för datakommunikation. Anpassningen öppnar upp för nya omvårdnadsformer, telemedicin, avancerad hemsjukvård m.m."

Kommunledningskontorets kommentar:

De ca 50 seniorbostädernas läge har inte specificerats på plankartan.

Lägenheterna ska dock integreras i området och helst ligger nära torget. Ett sådant tillägg införs i planbeskrivningen.

Kommunen arbetar för att få tillstånd en tillfredsställande lösning på kollektivtrafikfrågan.

13. Barn- och ungdomsnämnden

Under senare år har ett antal föräldrar hört av sig till förvaltningen med behov av nattöppen barnomsorg. Hittills har det inte varit möjligt att tillfredsställa behovet. Skollagen innehåller heller inga krav på att kommuner ska erbjuda den sortens barnomsorg. Det är osäkert vad den nya skollagen som är under revidering kan komma att innehålla. I och med att kommunen nu planerar för dygnetruntservice för äldre menar förvaltningen att det bör kunna vara möjligt att samordna de äldres service med dygnetruntomsorg för barn. Förvaltningen vill därför att det i planen avsätts lokaler för nattöppen förskola. Samtidigt vill förvaltningen framhålla att den ordinarie förskolan som är planerad i nästa etapp inom Flottiljområdet bör ligga i så nära anslutning som möjligt främst för att ge samordningsvinster på personalsidan. Förvaltningen ser positivt på att det i planen anges att det finns goda förutsättningar för lek och rekreation i och nära planområdet och att nya lekplatser även ska fungera för handikappade.

Kommunledningskontorets kommentar:

Parallellt med arbetet för detaljplanen har bygglovshandlingar tagits fram för äldreboendet baserad på ett lokalprogram som beslutades av socialnämnden. Detta lokalprogram innehåller inte lokaler för en nattöppen förskola. Detaljplanen tillåter dock förskola som komplement till bostadsändamålet. Om förskoleverksamhet önskas bedrivas i egen byggnad bör utrymme avsättas i en nästa etapp i anslutning till Flottiljområdet då detaljplanen inte rymmer en egen byggnad för förskola.

Sammanfattning

Inkomna skrivelser har lett till viss bearbetning av detaljplaneförslaget.

Följande ändringar föreslås med anledning av inkomna synpunkter:

- Plankartans bestämmelser om buller revideras så att det tydligt framgår att tillämpningen av avstegsfall A enbart är möjligt för ett fåtal bostäder i bottenvåningen längs Majorsvägen samt att utsatta lägenheter ska ha en tyst sida med en ekvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A).
- För ändamålet vård (äldreboendet och träffpunkt Flottiljen) införs en bestämmelse v_1 på plankartan, om att *"bostäder får ej finnas i bottenvåningen mot Majorsvägen"*.
- Fornlämningens tidigare och nya, efter genomförd arkeologisk förundersökning reviderade gränser redovisas på både plankarta och illustration tillsammans med en upplysning på plankartan om att ingrepp eller åtgärder i eller i närheten av fornlämning inte får ske utan samråd och tillstånd från Länsstyrelsen.
- Ett E-område införs på plankartan. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om ansvars- och kostnadsfördelning för flytt av befintlig infrastruktur (Korpralsvägen inklusive VA-, el- och teleledning).
- Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om konstnärlig utsmyckning.
- Beteckningen "gångstig" byts ut till "gångväg".
- Genomförandebeskrivningens lydelse revideras till "Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar och övriga åtgärder på allmän platsmark.



Kommunen ansvarar för och bekostar flytten av Korpralsvägen samt övriga ledningar som finns förlagda i vägen. Exploatören ansvarar för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, ledningar och övriga åtgärder på kvartersmark.”

- Det planerade läget för väderskyddet på busshållplatsen läggs in i detaljplanens illustration.
- Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om öppningsbart fönster från sovrum till tyst sida samt med genomförandestrategins formulering beträffande uppvärmningssystem.
- Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om seniorbostädernas läge.

I övrigt har förtydliganden i detaljplanehandlingarna gjorts.

Övriga inkomna synpunkter föranleder inte kommunledningskontoret att föreslå någon ändring av detaljplaneförslaget.

Övriga som inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda:

- Utbildnings-, kultur- och fritidsförvaltningen
- SPF Kvarnen Järfälla
- Järfälla Hembygdsförening
- Naturskyddsförening i Järfälla
- Miljö- och bygglovsnämnden
- Barn- och ungdomsnämnden

Madeleine Lundbäck

Madeleine Lundbäck
Planchef

Martina Leopold

Martina Leopold
Planarkitekt