

Detaljplan för
BARKARBYSTADEN III
fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 och Säby 3:20



Planbeskrivning

D 19 01 16

Kst 2014/273

Normalt förfarande

PBL 2010:900

LAGA KRAFT
2019-01-16

JÄRFÄLLA KOMMUN
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLL

1.	INLEDNING	
	Handlingar	3
	Planens syfte och huvuddrag	3
	Plandata	4
	Tidigare ställningstaganden	4
2.	BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	
	Natur	6
	Geotekniska förhållanden	7
	Hydrologiska förhållanden	7
	Bebyggelse	8
	Landskapsbild och kulturmiljö	8
	Teknisk försörjning	9
	Störningar och risker	9
3.	PLANFÖRSLAG	
	Karaktärer	13
	Bebyggelsen i kvarteren	14
	Grönytefaktor	21
	Friytor	22
	Parker	22
	Torg	24
	Gator och trafik	25
	Teknisk försörjning	27
	Störningar och risker	30
4.	KONSEKVENSER	
	Sammanfattning av konsekvenser	33
5.	GENOMFÖRANDE	
	Organisatoriska frågor	35
	Fastighetsrättsliga frågor	36
	Ekonomiska frågor	37
	Tekniska frågor	37
	Utförande	38
	Genomförandetid	39
6.	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	39

1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning

Utredningar

De utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Naturvärdesinventering, Calluna (2015)
- Arkeologisk utredning, Kraka kulturmiljö (2016)
- Bullerutredning, WSP (uppdaterad 2017)
- PM Geoteknik, WSP (2016)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP (2016)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, WSP (2017)
- Dagvattenutredning, Tyréns (2017)
- Handelsutredning, Bo Bergman Fastighetsutveckling och NIRAS (2017)
- Sol- och skuggstudie, Tovatt architects and planners (2017)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av Barkarbystaden. Planen möjliggör utbyggnad av en blandstad med ca 4 100 - 4 400 bostäder, service, centrumverksamheter, skola, torg och parker. Planområdet omfattar en area om cirka 37 hektar och utgör en deletapp i genomförandet av bebyggelsen i Barkarbystaden.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram parallellt med detaljplanen som redovisar kommunens ambitioner och mål i miljö- och gestaltningsfrågor för detaljplanen. Programmet ingår som en avtalshandling vid markanvisning och försäljning av kommunägd mark samt är vägledande vid bebyggelseutformning.

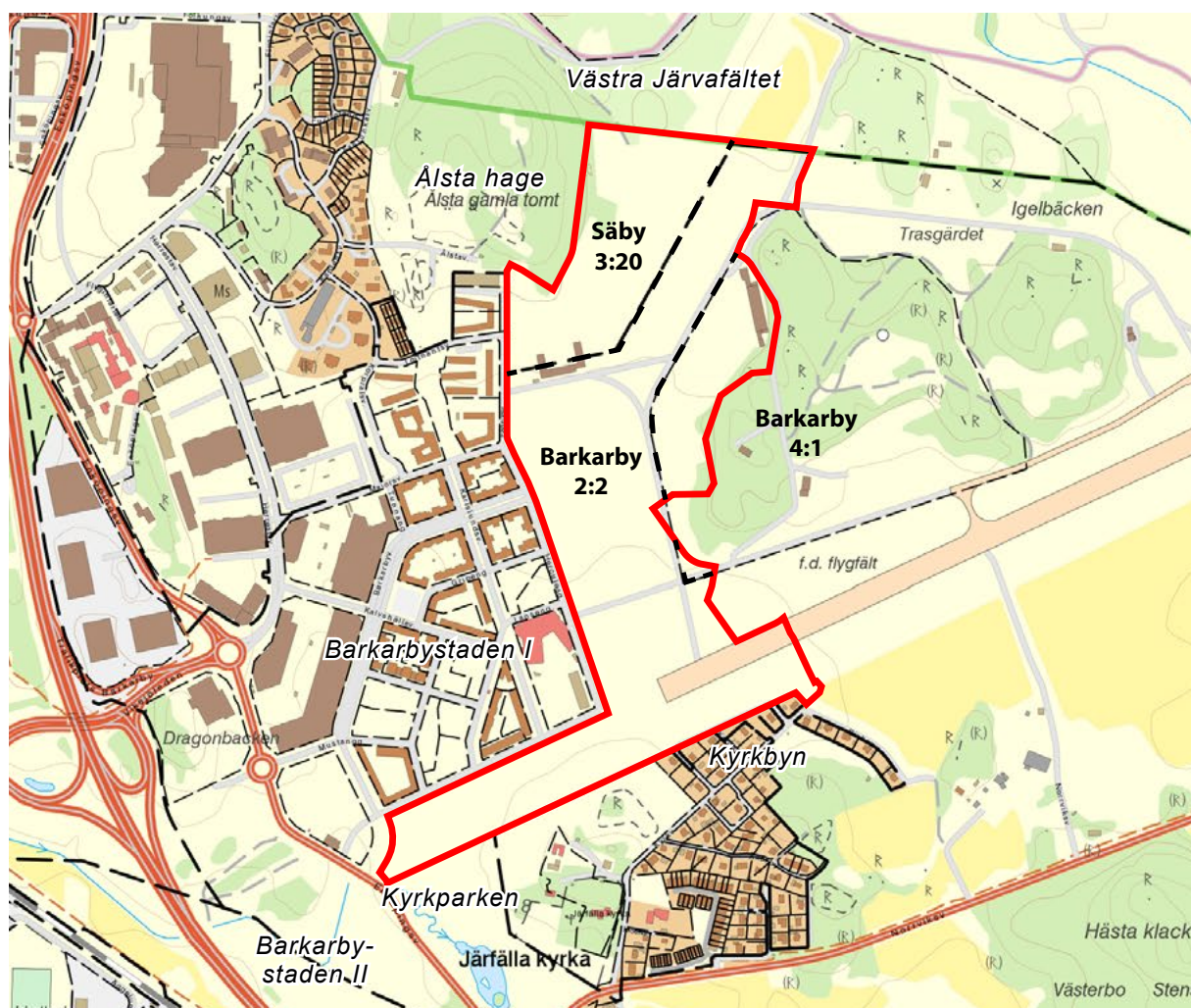
Detaljplanen i korthet

- 30 kvarter
- Tre till tolv våningar
- 4 100 - 4 400 bostäder
- Ca 10 000 m² verksamhetslokaler
- Nio parker
- Tre torg
- Grundskola med förskola
- Åtta integrerade förskolor
- Idrottsplats med bollplan

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Barkarbyfältet och uppgår till cirka 37 hektar. Planområdet gränsar till utbyggnaden av den första etappen, Barkarbystaden I. I söder gränsar planområdet till Järfälla kyrka, Kyrkbyn och Kyrkparken. I norr gränsar planområdet mot Ålsta hage och Västra Järvafältets naturreservat.



Planområdets läge och omfattning med berörda fastigheter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Barkarby 2:2, Barkarby 4:1 och Säby 3:20 ingår i planområdet. Barkarby 2:2 och Säby 3:20 ägs av Järfälla kommun och Barkarby 4:1 ägs av Fortifikationsverket.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berör inte några riksintressen.

Regional utvecklingsplan, RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

Översiktsplan, fördjupad översiktsplan och program

I översiktsplanen ”Järfälla nu till 2030” är Barkarbystaden markerat som ett område med urban/stadsmässig struktur. Detta innebär att området ska ges en tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät. Detaljplanen bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Barkarbyfältet (antagen år 2006) bör Barkarby-staden bebyggas som ett bostads- och arbetsområde med tät bebyggelse. Utbyggnaden ska främja utvecklingen av ett långsiktigt hållbart samhälle. Det innebär bland annat att närheten till en ny kollektivtrafikknutpunkt ska tas tillvara. Detaljplanen bedöms överensstämma väl med den fördjupade översiktsplanen.

Ett program för Barkarbystaden godkändes i mars 2016. Programmet utgår ifrån den fördjupade översiktsplanen men omfattar ett större område och utgår ifrån de nya förutsättningar som en utbyggd tunnelbana innebär. Detaljplanen bedöms överensstämma väl med programmet.

Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Detta planområde ingår i det influensområde som avtalen hänvisar till.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 2012-07-12	<i>Detaljplan för Mälarbanan, delen Barkarby-Kallhäll</i>	2012-07-12
D 2012-03-19 A	<i>Detaljplan för Barkarbystaden I</i>	2012-04-20
D 2012-03-19 B	<i>Detaljplan för Kyrkbacken</i>	2012-04-20
D 2011-09-05 B	<i>Detaljplan för Järfälla Kyrkogård</i>	2011-10-05
D 2009-12-08	<i>Detaljplan för Kyrkvägen och Kaplanvägen</i>	2009-12-08
D 2008-08-25	<i>Detaljplan för Flottiljområdet II</i>	2008-09-22
D 2005-03-07	<i>Detaljplan för Flottiljområdet, Barkarby</i>	2005-04-08

Kommunala beslut i övrigt

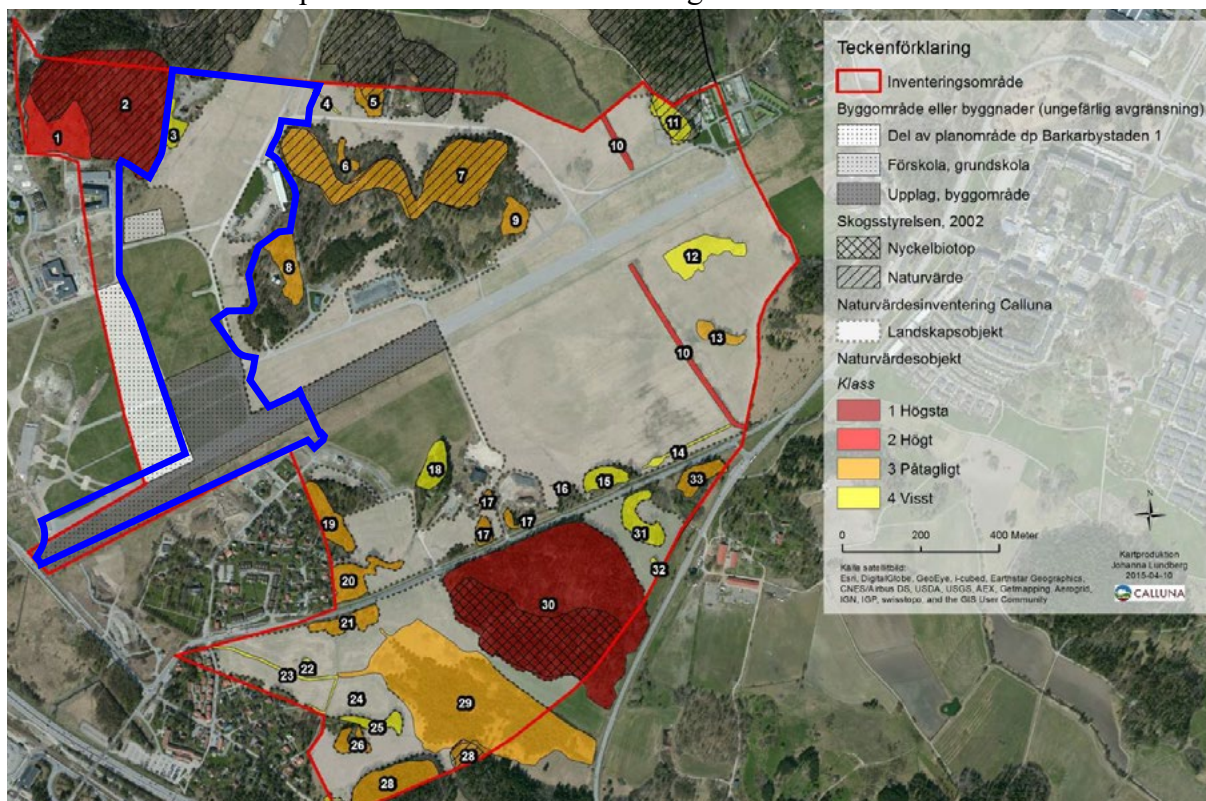
Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-16 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ny bebyggelse inom planområdet Barkarbystaden III.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av plana, stora gräsmarker mellan skogsbeklädda höjder. Historiska kartor visar att området tidigare delvis har varit ett småskaligt åker- och beteslandskap. Detta landskap har i senare tid anpassats för flygverksamhet. Vid kommunens köp av marken från Försvaret på 1990-talet fanns en landningsbana och flera taxibanor.



Naturvärdesobjekt och landskapsobjekt utpekade i naturvärdesinventering för Barkarbystadens programområde. Planområdet är inramat med blå kantlinje. (Calluna 2015)

Naturvärden

Planområdet är till största delen ett förhållandevis artfattigt, öppet landskap med begränsade naturvärden. De öppna gräsytorerna har ett visst värde för fåglar. I nordväst omfattar planområdet ett mindre naturvärdesobjekt om cirka 0,4 hektar med visst naturvärde, klass 4. Objektet består av en videbuskmark längs ett igenvuxet dike. Området är värdefullt för fåglar och insekter, det kan utgöra en livsmiljö för ryggradslösa djur samt potentiellt även för groddjur. Groddjur har inte påträffats i naturvärdesinventeringen.

Västra Järvafältets naturreservat, som angränsar till planområdet i norr och nordväst, har höga naturvärden knutna till äldre skogar, våtmarker och öppen gräsmark. Utanför planområdet finns en av kommunens bäst bevarade beteshagar med mycket höga naturvärden.

Inom området finns platser som tidigare använts för brandövning och massupplag. Nära brandövningsplatsen finns en igenväxningsmark som har ett visst värde.

Planområdets norra del utgör en del av ett ädellövssamband i Järvakilen. Sambandet sträcker sig främst i öst-västlig riktning, men har även en koppling söder ut mot ett område med ädellövträd vid Järfälla kyrka. Diagonalt över planområdet sträcker sig även ett barrskogssamband. Inga spridningssamband för groddjur/våtmarker förekommer inom området.

Inga skyddsvärda arter eller arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Rekreativvärdena består huvudsakligen av små skogspartier samt delar av fältet utmed vägarna. Dessa områden används oftast för promenader och hundrastning. Den gamla landningsbanan används för bland annat skärm- och modellflygning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består av lera som underlagras av fast lagrad morän på berg. Lerans tjocklek varierar mellan cirka 2 och 7 meter, förutom i södra delen där upp till ca 10 meter lerdjup förekommer. Under leran och inom fastmarkpartierna, består jorden av morän med en tjocklek på cirka 1 – 3 meter. Bergets nivå är på ca 0,5 – 14 m djup under markytan. Berg i dagen förekommer. (PM Geoteknik, WSP 2016).

Förutsättningar för ras och skred

Områden med risk för ras och skred finns inte inom planområdet.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1998. I undersökningen gjordes även bedömningar för ett antal områden för nya bostäder, bland annat på Barkarby flygfält. Området bedöms ha låg till normal risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Hydrogeologi och grundvatten

Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten inom de högre liggande fastmarksområdena. Grundvattnets strömning sker i vattenförande lager i den riktning som marken lutar, d.v.s. i huvudsak mot söder och väster. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd, men bedöms normalt ligga ytnära på ca 0,5 – 1,5 meter djup under markytan (WSP 2016). En miljöteknisk markundersökning genomförd år 2014 visar att grundvattnet vid brandövningsplatsen i nordvästra delen av planområdet är förorenat med PFOS (Bjerking, 2014). Enligt sårbarhetskartan framtagen av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) har grundvattnet en låg till medelhög sårbarhet för föroreningar.

I Järfälla finns inga grundvattenförekomster som berörs av miljökvalitetsnormer.

Vattenkvalitet och miljö kvalitetsnormer

Planområdet har tidigare använts som en militär flygbas, senare har den norra delen använts som en brandövningsplats. På brandövningsplatsen har konstaterats föroreningar i marken som kan försämra kvaliteten på både yt- och grundvatten. Det finns ett befintligt ledningsnät under marken för dagvattenhantering och annan teknisk försörjning.

Planområdet är uppdelat i två avrinningsområden. Det norra hör till Igelbäckens avrinningsområde och det södra till Bällstaån.

Bällstaån är kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Bällstaån pekas ut som vattenförekomst där god ekologisk och kemisk status ska uppnås till år 2027.

Igelbäcken har tillrinning från Säbysjön/Järvafältet och rinner mot Stockholms stad. Igelbäcken är ett av länets mest skyddsvärda vattendrag och pekas ut som vattenförekomst med god ekologisk status. Igelbäcken visar dock förhöjda halter av Perfluorokansulfonat (PFOS) (Bjerking, 2014). Igelbäcken drabbas tidvis av uttorkning under torra perioder, vilket åtgärdas med tillförsel av vatten från Stockholm vatten.

Översvämning

Planområdet kan idag drabbas av översvämningar på en mindre yta i sydvästra delen av området, närmast Kyrkparken och Enköpingsvägen. Vid Kyrkbyn finns ett befintligt instängt område som kan drabbas av översvämningar. (Tyréns, 2017)

Bebyggelse

Inom planområdet finns en byggnad, kallad Hangar 4, som är från flygflottiljens tid. Byggnaden, som består av hangaren, en expeditionsdel och en förrådsdel, är uppförd cirka 1942 - 43. Hangaren har betongsockel och fasad av brun stående locklistpanel och mörkgrön plåt. Byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde enligt underlagsrapport Kulturmiljö, tunnelbanan Akalla-Barkarby (Stockholms läns landsting, Förvaltning för utbyggd tunnelbana, 2015).

Idag bedrivs en förskoleverksamhet tillfälligt i temporära paviljonger i nordvästra delen av området.

Landskapsbild och kulturmiljö

Området består av ett öppet fält med landnings- och taxibanor. Kuperade höjder ramar in landskapet i norra delen av planområdet. Söder om planområdet syns Järfälla kyrka som är ett viktigt inslag i landskapsbild.

Barkarbyfältet med omgivningar innehåller värdefulla kulturmiljöer som speglar kommunens historia. Området är kommunens viktigaste förhistoriska bygd med fynd från framförallt brons- och järnåldern. Barkarby flygfält, F8, med tillhörande militära byggnader (bland annat Hangar 4), start- och landningsbana, anslutande taxibanor och vägsystem är en komplett militärhistorisk miljö av stort kulturhistoriskt värde. Det finns en plats inom norra delen av planområdet, nära Ålsta hage, där en flygplansolycka skedde i slutet på 1950-talet.



Hangar 4

Fornlämningar och byggnadsminnen

En arkeologisk utredning har utförts för planområdet med närliggande omgivningar under 2015. Utredningen visar att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Däremot påträffades en kulturhistorisk lämning i form av en färdväg. Denna har dokumenterats och kräver inga ytterligare åtgärder. Även ett grav- och boplatssläge påträffades men vid utredningsgrävningen konstaterades att det inte fanns några bevarade fornlämningar på dessa platser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger i anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät. Strax öster om Enköpingsvägen finns ett befintligt stråk med vatten-, spill- och dagvattenledningar. Ledningarna behöver läggas om i samband med områdets utbyggnad.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar är utbyggda i de bebyggda delarna av Barkarbystaden. Huvudledningar för fjärrvärme går i Flygfältsvägen och längs Enköpingsvägen.

EI

Allmänna elledningar finns utbyggda i området.

Bredband

Fibernät för data och tele har byggts ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse i detaljplaneområdet för Barkarbystaden I.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

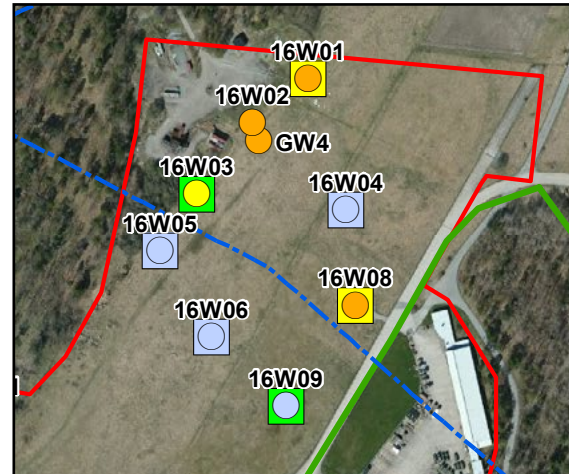
Måttliga bullernivåer och vibrationer förekommer idag i samband med den fortsatta utbyggnaden inom det angränsande detaljplaneområdet för Barkarbystaden I. Bullernivåerna inom planområdet ligger under 55 dB(A) förutom inom ett mindre område om ca 2 ha vid Enköpingsvägen.

Farligt gods

E18, vilken är en primär transportled för farligt gods, ligger ca 300 meter ifrån planområdets sydvästra del. En delsträcka av Enköpingsvägen som är sekundär transportled för farligt gods ligger ca 350 meter från planområdets sydvästra del.

Förorenad mark

I den norra delen av området låg tidigare en brandövningsplats där det hanterades brandskum som innehöll högfluorerade ämnen. Idag är den marken förorenad med perfluorokansulfonat (PFOS), analyser visar på förhöjda halter i tre av provpunkterna. En närliggande punkt i norra delen har även en avvikande hög halt polycykliska aromatiska kolväten (PAH). I övrigt är halter av föroreningar generellt sett låga inom Barkarbystaden III. (WSP, 2016)



Undersökningen visar på förhöjda halter av PFOS i punkterna 16W01-16W03. I 16W08 påträffades förhöjda halter av PAH i grundvatten. (WSP 2016)



Illustrationsplan för Barkarbystaden III. (Tovatt 2017)

3. PLANFÖRSLAG

Med gällande planförslag möjliggörs runt 4 100 till 4 400 bostäder. Bebyggelsestrukturen innebär en tät urban stadsmiljö i hjärtat av Barkarbystaden. Syftet är att stadsdelen ska bli hållbar, levande och varierad med nya bostäder, arbetsplatser, skolor, handel och andra typer av verksamheter.

Kulturhistoriska spår ska vara synliga och flygets historia ska kunna avläsas. Delar av de nya vägarna följer landningsbanans och taxibanans sträckningar. Landningsbanan bevaras i Flygfältsvägen, i sin förlängning utanför planområdet bevaras den som en rekreationsyta. En flyghangar inom området bevaras med möjlighet till ny användning. Vägarna bevarar siktlinjerna mot Järfälla kyrka som går att se från olika lägen i staden.

Gestaltungsprinciper

De mer ingående gestaltungsprinciperna för bebyggelsen och gaturummen beskrivs närmare i det kvalitetsprogram som tas fram parallellt med detaljplanearbetet. De viktigaste principerna beskrivs kort nedan:

Arkitektonisk variation

Det ska finnas platser med olika karaktär inom området. Bebyggelsen ska utformas med en blandning av typologier, skala och volym. Utformningen av bebyggelsen ska bidra till att en särskild karaktär kan upplevas inom varje område.

Bottenvåningar med verksamheter

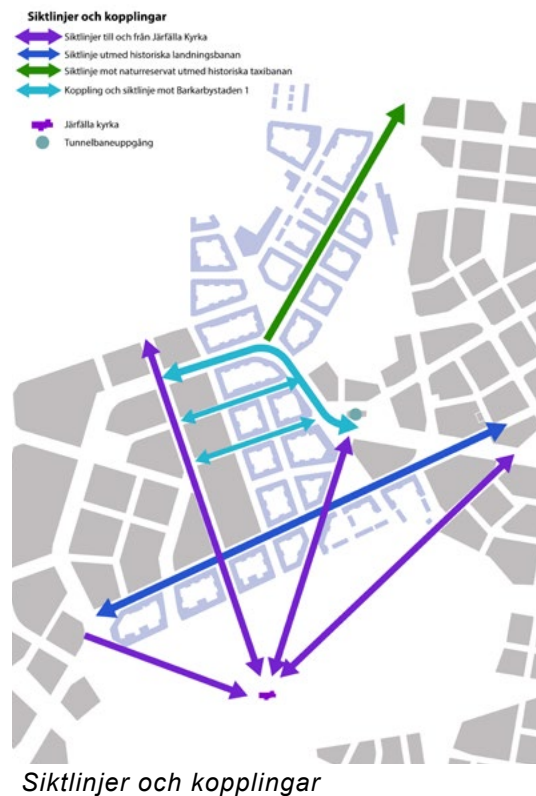
Bebyggelsens fasader ska utformas med en detaljering, rytm och variation som uppmuntrar människor till att vistas och röra sig i det offentliga rummet, där fasadernas utformning ska bidra till att lysa upp och ge en ökad trygghet. Bebyggelsens bottenvåningar ska utformas så att verksamheter kan bedrivas i lokalerna, vilket bidrar till en levande stad.

Orienterbara gaturum

Gaturummen har en hög grad av orienterbarhet och tydlighet, vilken utgår ifrån en rutnätsstruktur. Starka och tydliga kopplingar för gående mellan huvudstråk med kollektivtrafik, torg och parker. Strukturen innehåller gröna stråk som förbinder parkrum med natur.

Användbara tak

Byggnadernas tak ska utformas medvetet för att tillgodose de boendes behov av gemensamma, rekreativa utemiljöer och för att möjliggöra hållbara energilösningar. De kan vara karaktäristiskt gestaltade och därigenom bidra till byggnadens särprägel och variation i stadsrummet.

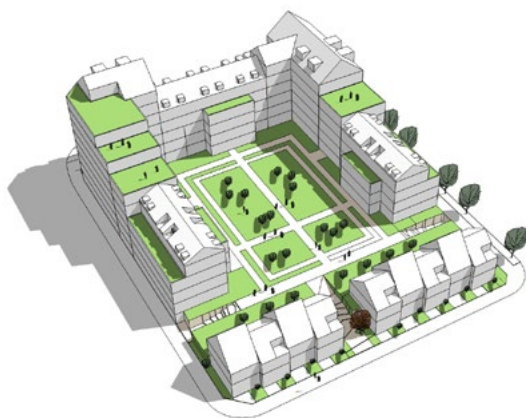


Karaktärer

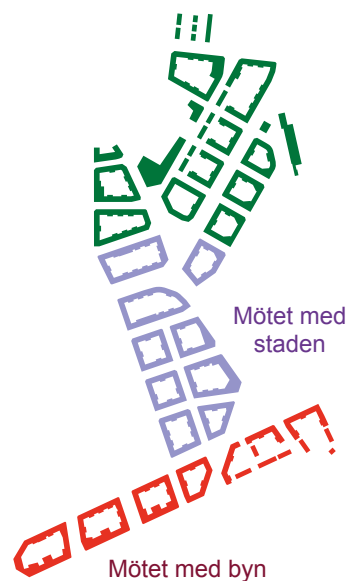
Planområdet delas upp i tre olika delar med olika karaktärer och densitet. I kvalitetsprogrammet beskrivs dessa närmare.

Mötet med naturen

Denna norra del gränsar mot Västra Järvafältets naturreservat, Robothöjden och Ålsta hage. Bebyggelsen har en något lägre täthet med inslag av småhus mot skolan och naturreservatet.



Mötet med naturen



Mötet med staden

Kvartersstrukturen fortsätter med den tydliga urbana prägel som skapats i Barkarbystaden I. Denna del har ett högre våningsantal och större täthet med sin närhet till tunnelbanestationen Barkarbystaden.



Mötet med byn

Den nya bebyggelsen möter Kyrkbyn och Kyrkparken i den södra delen. Mot den befintliga bebyggelsen i Kyrkbyn planeras parhus, radhus eller kedjehus med upp till tre våningar.





Illustrerad vy mot park 4 och kvarteren i Barkarbystaden III (Tovatt 2017)

Bebyggelsen i kvarteren

Planen reglerar en bebyggelsestruktur där kvarteren får olika densitet och förutsättningar beroende på läge. Kvarter med stadskaraktär blir slutna mot gatan. På innergårdar ska uteplatser, kvarterslekplatser och förskolegårdar placeras. Utrymme för dagvattenhantering ska också finnas. Grönytefaktor ska användas på kvartersmark och regleras i avtal.

Användning

De flesta kvarter har användningsbestämmelsen **BCK** vilket medger bostäder, centrumverksamhet samt kontor. I centrumverksamhet ingår butiker, service, bank, bio, bibliotek, teater, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, samlingslokaler, gym, restauranger. Byggnaderna placeras i gräns mot gata, torg eller förgårdsmark. De flesta kvarteren blir slutna kring underbyggda innergårdar.

Vissa större kvarter har även tilläggsbestämmelsen **S₁** vilket innebär att det kan finnas en förskola inom kvarteret. Tilläggsbestämmelsen **E₄** innebär att det ska inrymmas en nätstation inom kvarteret, se mer under **Teknisk försörjning**. Tilläggsbestämmelsen **P** innebär att kvarteret kan inrymma parkeringsgarage även för externt ändamål.

På underbyggda innergårdar kan komplementbyggnader för gemensamma ändamål och för förskoleverksamhet placeras. Det kan exempelvis vara cykelställ under skärmtak, redskapsförvaring eller växthus. Komplementbyggnad får vara en våning, utan vind. Bostäder eller privata bostadskomplement får inte inredas i sådan komplementbyggnad.

Det kvarter som planeras för grundskola F-9 och förskola har användningsbestämmelsen **S**.

Småhuskvarteren har användningsbestämmelsen **B**, vilket medger bostäder i form av radhus, parhus och kedjehus i upp till tre våningar. En tomt i anslutning till Kyrkbyn har byggrätt för

ett friliggande, mindre bostadshus i samma skala som den tidigare bebyggelsen i Kyrkbyn.

Ett kvarter där äldreboende planeras har bestämmelsen **BD₁**, vilket medger bostäder för äldreboende och vårdboende.

Hangar 4 kan med användningsbestämmelsen **RCKG₁** nyttjas för idrott, kultur, kontor eller som fordonsuppställning för drift av gata och park inom Barkarbystaden.

Skyddszon runt tunnelbanan

Inom planområdets centrala del finns en skyddszon runt tunnelbanans anläggningar med bestämmelsen (**T₁**) som medför ett antal restriktioner för bebyggelsen. Bestämmelsen omfattar spårtunnlar, arbets- och servicetunnlar och övriga tillhörande tekniska anläggningar. Dessa ligger samtliga under mark inom planområdet.

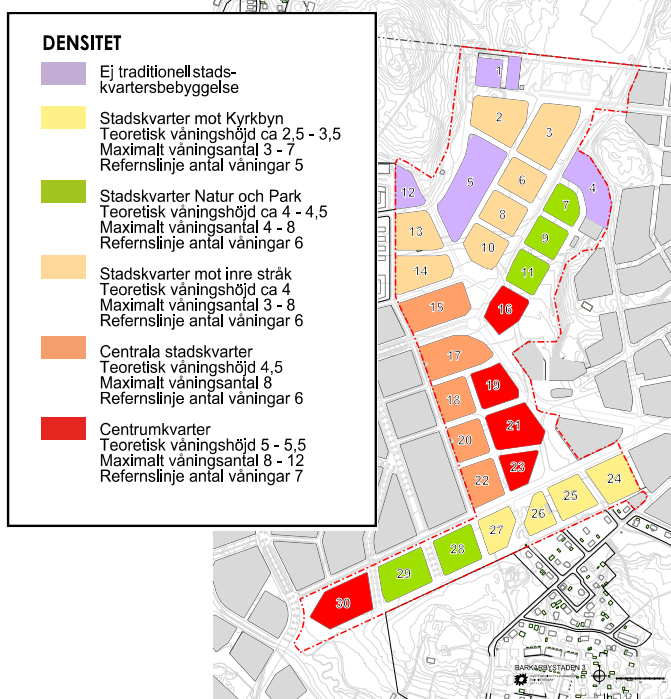
Bestämmelsen omfattar både det utrymme som behövs för de egentliga spårtunnlarna och kringliggande skyddszon. För att skydda spårtunneln och tillhörande skyddszon införs en byggnadsteknisk bestämmelse om Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet, vilken även utgör gräns för allmän plats. Bestämmelsen anger till vilken nivå schaktning, spontning, borrhning, pålning eller andra ingrepp i undergrunden får ske för andra ändamål än byggandet av järnvägstunneln. Nivåerna är angivna i meter över nollplanet, höjdsystem RH2000. Nivåerna för lägsta schaktdjup sammanfaller med skyddszonen från bergtunnelns ytterkonturer samt gräns mellan allmän plats och kvartersmark för tunnelbanan.

Bestämmelsen är angelägen för att skydda mot olyckshändelser. För att garantera tunnelns säkerhet måste Stockholms läns landsting ha full kontroll över skyddszonen och ingrepp såsom pålning vid nybyggnad och borrhning av bergvärme kommer att kräva godkännande från Stockholms läns landsting. Byggnaders grundläggning ska samordnas med tunnelbanans anläggning och tunnelbanans skyddszon.

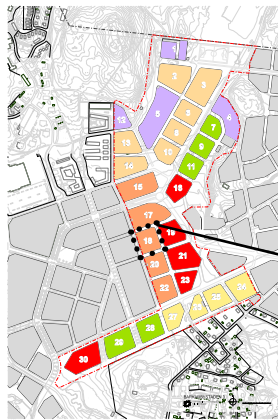
Byggrätt

Byggrätten i detaljplanen regleras med högsta antal våningar, en största sammanlagd bruttoarea (BTA) för varje kvarter och ett begränsat byggnadsdjup. Byggrätten påverkas av kvarterets tänkta densitet. Innergårdarna är tänkta att underbyggas med parkering, bostadskomplement eller handelslokaler.

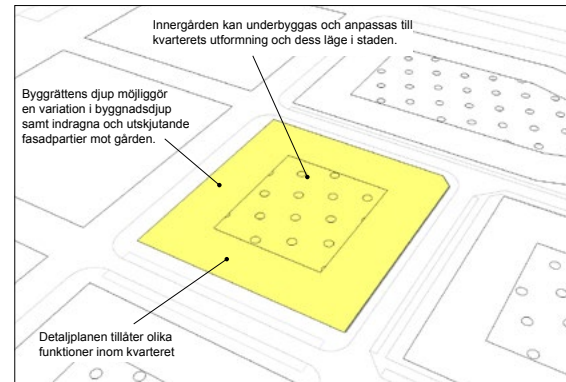
Den största sammanlagda bruttoarean avser hela kvarteret och regleras med bestämmelsen e₁ 000. Den är uträknad så att ett högt våningsantal i en del av kvarteret förutsätter att andra delar byggs lägre. Våningsantalet i plankartan är högt för att möjliggöra tydliga variationer av våningshöjder inom kvarteren.



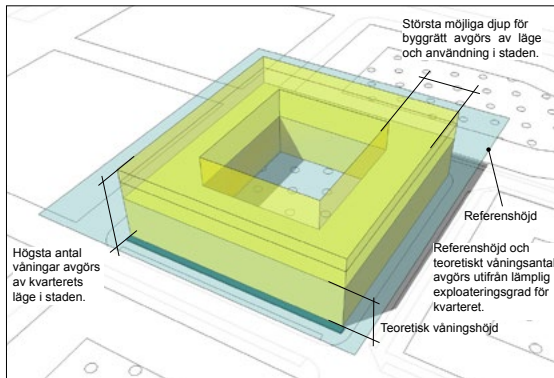
Densitet och kvartersnumrering i planen. (Tovatt 2017)



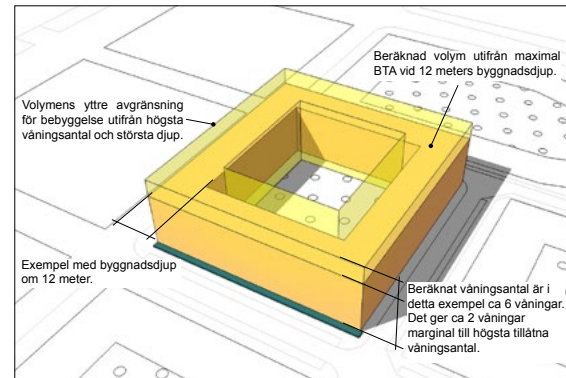
Exempelkvarter



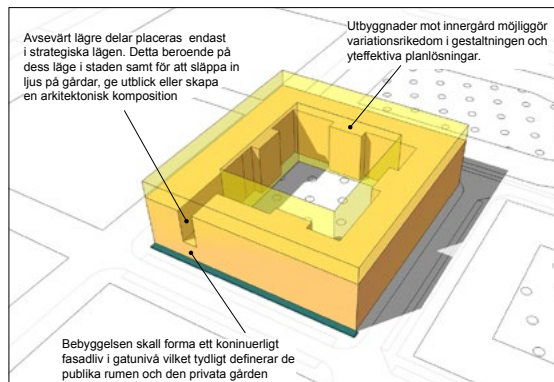
Detaljplanen är generell för att öppna upp för olika lösningar



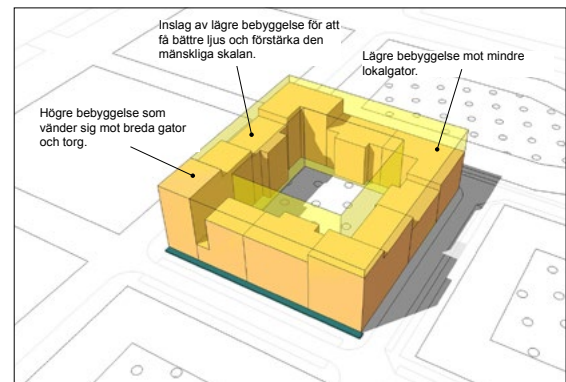
Byggrätt, våningsantal och exploateringsgrad avgörs av kvarterets läge i staden.



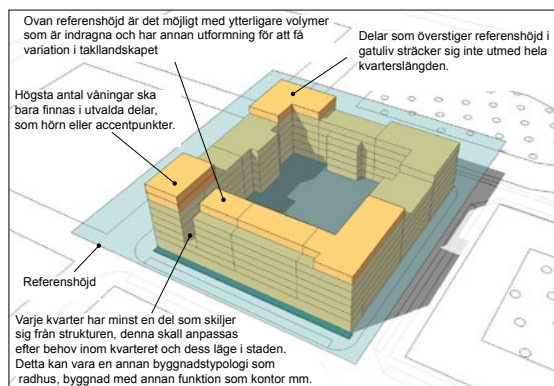
Beräkningsexempel om man utgår ifrån ett byggnadsdjup om 12 meter.



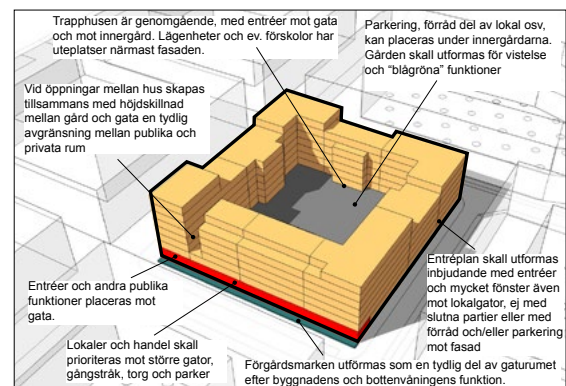
Det maximala husdjupet är satt med marginal för att möjliggöra för olika lösningar



Hushöjder bearbetas och anpassas till angränsande stadsrum



Volymerna som överstiger referenshöjden skall hanteras varsamt



Byggnadernas funktioner placeras så att de bidrar till stadsrummen de skapar

Generella principer för gestaltning av byggnader utifrån byggrätten. (Tovatt 2017)



Illustrerad vy mot park 3 och "Ålsta allé" (Tovatt 2017)

Det högsta våningsantalet kan aldrig omsluta en hel gård. Bruttoarean under underbyggda gårdar och för parkeringsgarage samt för inglasade balkonger räknas inte in i bestämmelsen **e₁ 000**.

Byggrätten har ett generellt djup om 16 meter runt kvarteret för att möjliggöra huskroppar med mindre, utskjutande partier mot innergårdar. Byggrätten kan variera beroende på läge i staden. Där det finns bra läge för livsmedelshandel eller större kontor- eller verksamhetsytor finns ett större djup om 20 - 30 meter. 25 meters djup gäller för småhusen där en friare placering inom tomten är lämplig.

Djupet är tydligt uppdelat i tvingande nedtrappningar av våningsantal mot Kyrkparken och Kyrkbyn, där bebyggelsen mot Flygfältsvägen är högre och mer stadsmässig, medan bebyggelsen kan uppgå till fyra våningar som högst mot kyrkan.

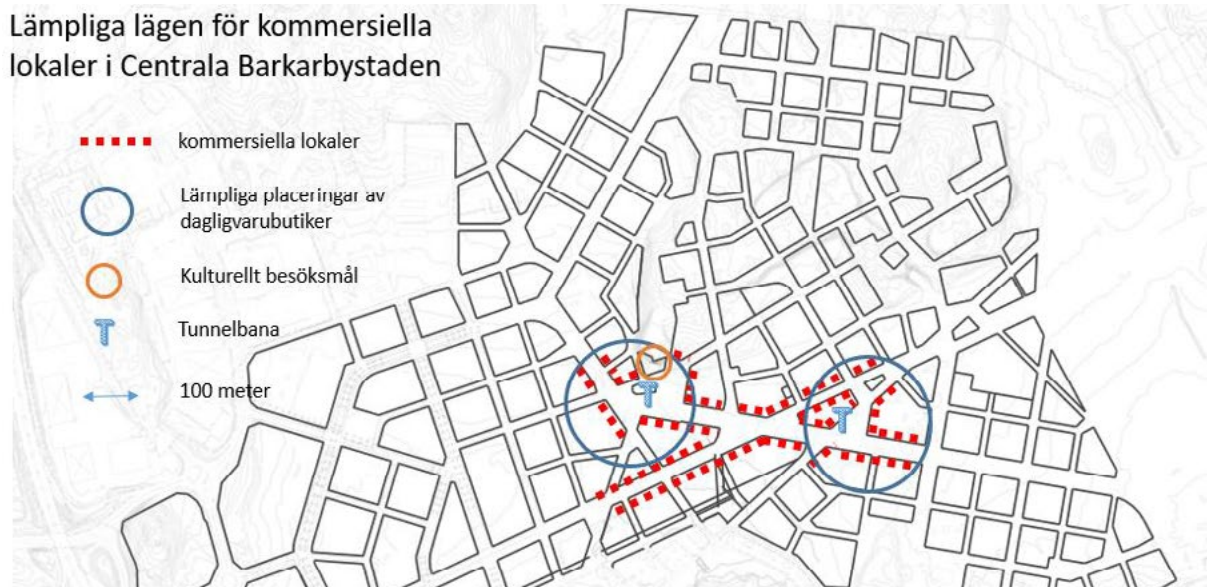
Utformning

De flesta kvarter ska byggas helt slutna, vilket förtydligas med egenskapsbestämmelsen **p₁** som innebär att sockelvåningens fasadlängd utan indrag, släpp eller passager ska följa gräns mot förgårdsmark, gata och torg.

Entréer ska orienteras mot gata och markeras i fasad. Entrépartiet ska vara i linje med fasadlängden och får endast vara indraget i de fall där det verkligen krävs för att uppfylla andra lagkrav eller regler, exempelvis för utrymning. Trapphusen ska vara genomgående, boende ska inte behöva gå ut på gatan för att nå gården genom ett annat trapphus.

Längs några av de gator som ansluter direkt till Barkarbystaden I och längs med mindre lokala gator i norra delen av områden finns förgårdsmark avsatt. Förgårdsmarken är två till fyra

Lämpliga lägen för kommersiella lokaler i Centrala Barkarbystaden



Karta från "Förutsättningar för kommersiella lokaler i Barkarbystaden" där gator och kvarter närmast tunnelbaneuppgångarna identifieras som lämpligast för kommersiella lokaler (NIRAS 2017)

meter bred och möjliggör grönska, balkonger, väderskydd över entréer, cykelparkering på egen fastighet och uteservering i lämpliga lägen. Förgårdsmarken ska inte innehålla uteplatser, dessa orienteras mot innergården.

Balkonger och burspråk får skjuta ut upp till 1,5 meter från fasad över allmän plats, med en minsta fri höjd om 3,5 meter.

Hörnavskärning tillämpas för att skapa goda siktförhållanden. Byggnader som ligger mot gata avfasas i hörn i bottenvåningen, men får skjuta ut med byggnadsdelar ovan en minsta fri höjd om 3,5 meter, så att byggnadskroppen kan rätas ut i hörn.

Kommersiell service, verksamheter, kontor

Bottenvåningar med verksamheter eftersträvas i hela området. I området kring tunnelbaneuppgångarna i centrala Barkarbystaden finns de bästa lägena för handel och restauranger samt två mellanstora dagligvaruaffärer (NIRAS 2017). Beroende på kvarterets läge inom området anger bestämmelserna därför vilken andel av bottenvåningen som ska bestå av lokaler för handel, service eller annan utåtriktad verksamhet. I de lägen som har bäst förutsättningar för kommersiella lokaler finns bestämmelsen v_1 om att bottenvåningen ska innehålla minst 70% lokaler och ha en lägsta våningshöjd om 4 meter. I andra lägen med goda förutsättningar, som utmed Flygfältsvägen och delar av Barkarbyvägen, finns bestämmelsen v_2 om att bottenvåningen ska innehålla minst 35% lokaler och ha en lägsta våningshöjd om 3,7 meter.

Längs mindre publika stråk finns inte samma krav på verksamhetslokaler, där kan bottenvåningarna innehålla bostäder, lokaler för husets eller kvarterets behov som cykelverkstad, samlingslokal eller tvättstuga.

Skola, förskola, äldreboende

Inom planområdet avsätts ett område för en grundskola samt förskola. Skolans lokaler ska

kunna användas för andra ändamål, till exempel föreningsverksamhet.

I åtta kvarter kan det finnas förskolor integrerade i bostadsbebyggelsen. Förskolorna placeras i de största kvarteren för att ge barnen så stora gårdar som möjligt. Samtliga förskolor bör följa kommunens beslutade riktlinjer för friytor och lekvärdesfaktor. Lekvärdesfaktorn utgör ett värderingssystem för kvalitativa utevistelsezoner. Då förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska de vara avskiljbara eller separat utformade. Vid utformning av förskolegårdens utemiljö ska, förutom friyta, också tillgänglighet och hög grad av lekbarhet tillgodoses. Friytan ska bland annat ha möjlighet till zoner med trygg och stilla lek, rörelse och klätterlek samt lekbar vegetation. Friytor för de boende kan med fördel placeras på takterasser.

Det finns även behov av flertalet servicelägenheter. Dessa har ingen egen bestämmelse i plankartan utan kan placeras valfritt inom området. Ett äldreboende planeras i västra delen av planområdet, i närheten av skolan. Ytterligare äldreboende kan behövas och kan med fördel byggas ihop med en förskola, där barnen har bottenvåningen och äldreboendet finns ovanpå.

Barnperspektiv

Genom den täta kvartersstrukturen med bilfria gröna gårdar och tydliga gatumiljöer blir bebyggelsen lättförståelig och barnen ges trygga trafikfria lekmiljöer på gårdarna. Minst en lek- och aktivitetsplats kan nå genom att gå utmed små gator med låg hastighet och lite trafik.

Närheten till Västra Järvafältets naturreservat ger möjlighet till lek, utflykter, skidåkning och cykelturer med vuxna. Äldre barn och ungdomar får möjligheten att ensamma få upptäcka naturen i sitt närområde.

Ljusförhållanden

För att undersöka påverkan av våningsantal och byggnadernas placering på det naturliga ljuset inom och runt kvarteren har sol- och skuggstudier tagits fram, vilka redovisas i en särskild bilaga (Tovatt 2017). Solstudierna visar att de flesta kvarter får goda ljusförhållanden på gårdarna. Gaturummen och intilliggande delområden av Barkarbystaden får omväxlande sol och skugga. Bebyggelsen söder om området påverkas marginellt av skuggning.



Lägen för skola, förskolor och äldreboende



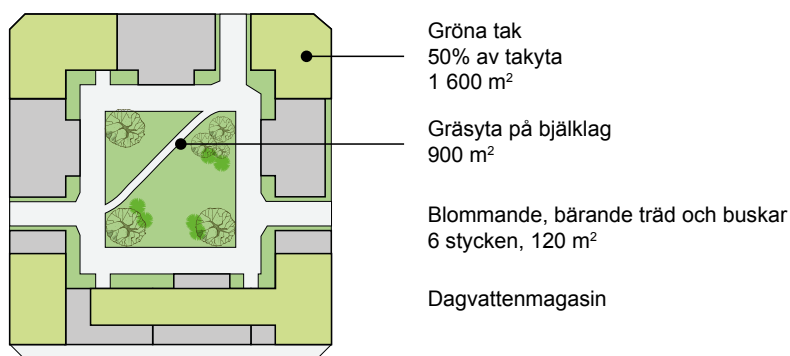
Ur bilaga med sol- och skuggstudier, representativt datum 20 juni kl 18.00 (Tovatt 2017)

Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett verktyg vid utformningen av kvarteren. Syftet är att definiera och ge konkreta villkor för miljöbetingade kvalitetsmål så som att säkra, förbättra och nyskapa mikroklimat, luft- och jordkvalitet samt vattenbalans, skapa naturliga miljöer/livsrum för växter, fåglar och pollinatörer som fjärilar och humlor samt att forma bra bostadsområden. Det långsiktiga målet är en grönskande stadsdel där dagvatten och grönska ses om en resurs och ekosystemtjänst. Grönytefaktorerna uppbyggnad utgår ifrån följande beräkningsuppställning:

$$\text{Grönytefaktor} = \frac{(\text{m}^2 \text{ yta a} \cdot \text{faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta b} \cdot \text{faktor}) + (\text{m}^2 \text{ yta c} \cdot \text{faktor})}{\text{m}^2 \text{ total tomtstorlek}}$$

Kravet på vilken grönytefaktor som ska uppnås beror på ändamålet inom kvarteret och vad för typ av verksamhet som ska inrymmas. Innehåller ett kvarter flera ändamål så ska grönytefaktorerna för varje del uppfyllas proportionerligt med byggrätten för ändamålet.



Exempel på delytor som ingår i grönytefaktorerna

Respektive kvarters grönytefaktor räknas ut genom att kvarteret delas in i olika delytor beroende på dess karaktär. Exempelvis handlar det om grönska på mark, träd, gräsarmerade ytor eller takets utformning. Varje delyta får en delfaktor beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten och den lokala dagvattenhanteringen.

Grönytefaktorerna är en komplettering till andra krav men ersätter inte dessa. Exempelvis ersätter de inte krav på dagvatten- och bullerhantering, brandsäkerhet, bevarande och skydd av värdefulla träd, grönkompensation, sociala värden, samband mellan ytorna, rumsliga kvaliteter eller arkitektur.

Friytor

Mot söder angränsar planområdet till Kyrkparken, vilken är Barkarbystadens största park. Kyrkparken och Järfälla kyrkogård kommer att bilda ett centralt parkområde i Barkarbystaden. I Kyrkparken utvecklas en speciallekplats där barn med svåra funktionshinder inkluderas i leken. En befintlig temalekplats i Flottiljområdet är tillgänglig inom 500 meter från stora delar av detaljplanens bebyggelse. Från övriga bostadskvarter kan en lek- och aktivitetsplats nås inom 500 meter i kommande parker enligt den strukturplan för hela Barkarbystaden som redovisas i programmet. Boende i planområdet kommer bland annat att nå lek- och mötesmöjligheter i parker på Robothöjden. Avstånd till park och natur för bebyggelse inom planområdet följer översiktsplanens riktlinjer: natur, parker och esplanader är tillgängliga inom 300 meter, urbana parker är tillgängliga inom 500 meter, större friområde är tillgängligt inom 1,5 km.

Natur

Det stora friområdet Västra Järvafältets naturreservat med betesdjur, fågelsjö och olika naturtyper ger möjlighet att upptäcka naturen genom utflykter, skidåkning och cykelturer. Lek och upptäcksfärder i natur och i närheten till odling ger möjlighet för barn att lära sig förstå tecken i naturen, det vill säga bidrar till ekologisk läskunnighet.

Lek och rekreation

Grundskoletomten inom planområdet ska fungera likt Herrestaskolans skolgård så som en öppen lek- och aktivitetsplats att användas även efter skoltid och på helger.

En yta för idrott planeras i norra delen av planområdet. Tanken med dess läge är närheten till skolan som möjliggör användning på raster och idrottslektioner. Det öppna grönområdet, norr om planen, kan användas för uppvärmning m.m. Den planlagda ytan möjliggör en bollplan som framför allt har en lokal funktion. Inom användningsbestämmelsen ryms idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader. Mindre butiker eller näringsställen får uppföras. Platsen kan rymma några publikplatser samt parkeringsplatser för användarnas behov.

Parker

Inom planområdet kommer det att finnas en variation av parker för rekreation. Parkerna har även en funktion för att fördröja och utjämna vattenflöden, binda koldioxid, producera syre och rena luften.

Park 1- nedanför Robothöjden

I anslutning till Barkarbyvägen och tunnelbanestation Barkarbystaden placeras en park längs en slänt. Parken har syftet att vara en rofylld, grönskande plats med parkaktiviteter i direkt närhet till det mer kommersiellt livliga torget runt tunnelbanestationen.

Park 2 - "park med vatten"

Vid entrén till Västra Järvafältets naturreservat finns en mindre park som ska samspela och fungera som entré till det stora grön- och friområdet. Parken ska användas för rening och utjämning av dagvatten innan det rinner ut i naturreservatet. Platsen kan användas för urbana



Parker och torg inom planområdet (Tovatt 2017)

parkaktiviteter som inte är möjliga inom reservatet och fungera som samlingsplats före och efter utflykter i naturreservatet.

Park 3 - "den blommande parken"

Vid mötet Barkarbyvägen och "Ålsta allé" anläggs en park med blommande träd. Det gynnsamma väderstrecket ger goda möjligheter för soliga sittplatser. Några små lekskulpturer i skuggan kan komplettera övriga lek- och aktivitetsplatser för en mer rofylld lek.

Park 4 - "citypark"

En citypark med blomsterprakt, skulpturer och vattenspel ska ge plats för möten och lunchmåltider.

Park 5 - "fickpark"

Utmed gågatan från Flygfältsvägen till Kyrkparken ligger en liten park vars identitet skapas av växter som speciellt på hösten får en glödande färg.

Park 6 - "skolgården"

Skolgården utformas med en liten amfiteater och gården ges skulpturala former för lek och spel. Anläggningar samlar dagvatten vid stora regn.

Park 7 - "den aktiva parken"

Nära Barkarbyvägen anläggs en park för aktiviteter.

Park 8 - "minnesparken"

I norra delen, mellan Ringvägen och Ålsta hage, anläggs en liten park där en minnesskylt informerar om en olyckshändelse från 1957 då ett flygplan störtade på platsen.

Park 9 - "parken vid entrétorget"

I anslutning till torg 1 anläggs en liten park som utformas som en sammankoppling av Kyrkparken och Barkarbystaden.

Torg

Torg 1 - "entrétorget"

Detta utgör en entré till Barkarbystaden och Flygfältsvägen och blir samtidigt entrén till Kyrkparken. Det blir en länk mellan torget, parken och kyrkans kulturlandskap. Entrétorget, Stora torget i Barkarbystaden I, "tunnelbanetorget" och torget vid park 4, är starka noder som nås genom större grönskande gator.

Torg 2 - "lilla torget i norr"

Vid skolan ligger ett mindre torg med plats för mindre träd och en uteplats knuten till ett café eller enklare närbutik.

Torg 3 - "lilla platsen"

Från Kyrkparken upp mot torget vid Barkarbystadens tunnelbanestation ligger stadens gågata.

Torget är en mindre platsbildning som bildar en nod mellan Barkarbystaden och Kyrkbyn.

Gator och trafik

Gatunät

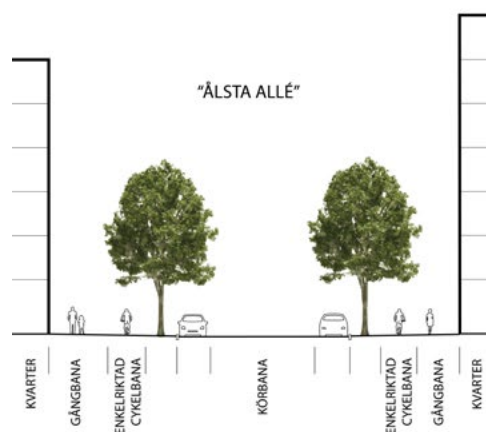
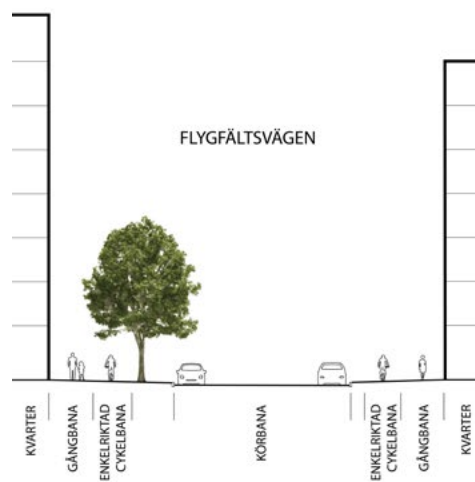
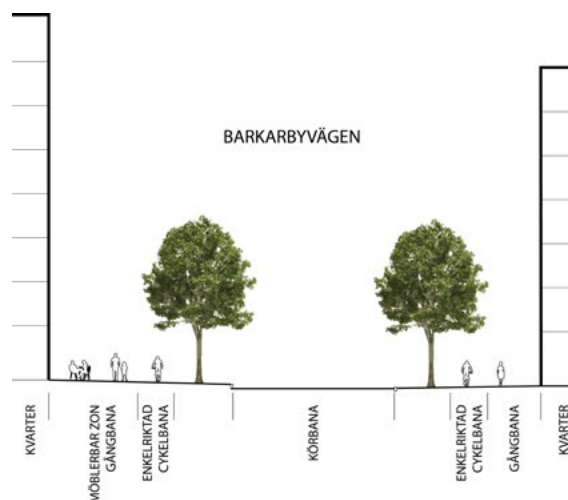
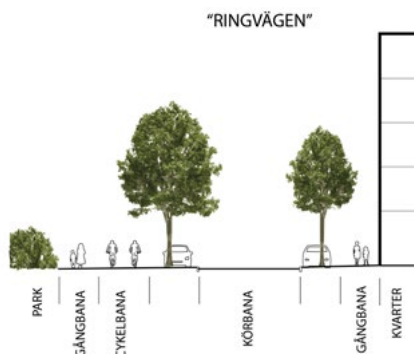
Gatunätet inom planområdet får en rutnätsstruktur likt den i Barkarbystaden I. Barkarbyvägen, Flygfältsvägen och ”Ålsta allé” utgör större stadsgator, se illustrationsplan på sidan 11. Ett par av de större gatorna får en synlig dagvattenhantering genom regnväxtbäddar. Variationen med träd och regnväxtbäddar ger gatorna en varierande gestaltning. På några av de mindre och lugnare lokalgatorna finns möjlighet till förgårdsmark.

Huvudgatan genom planområdet är Barkarbyvägen som också förbinder området med andra kommun- delar i Järfälla och med Akalla i Stockholm.

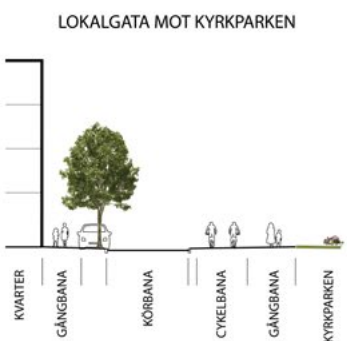
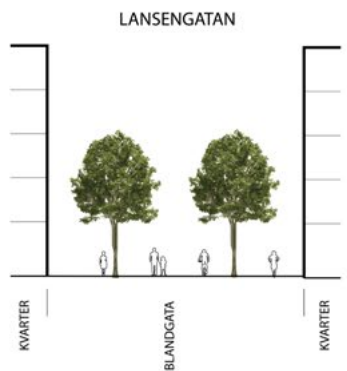
Flygfältsvägen, som förbinder Barkarbyvägen med Enköpingsvägen via Herrestaskolan, har också en viktig funktion i vägnätet. Flygfältsvägen följer landningsbanans sträckning från flygflottiljens tid.

”Ålsta allé” får en betydande roll som uppsamlingsgata för de nordliga delarna av planområdet och Barkarbystaden. ”Ålsta allé” följer taxibanans sträckning från flygflottiljens tid.

”Ringvägen” utgör i delar av sin sträckning en ”grön kaj” mot natur-, park- och rekreationsområden i den norra delen av planområdet och har en fortsättning in i kommande etapper av Barkarbystaden.



Principer för huvudgatornas sektioner



Parkvägen, Karlslundsvägen och Herculesgatan utformas som en fortsättning från Barkarbystaden I.

Gångtrafik

Genom att utforma gatunätet som ett rutnät och hålla kvarteren lämpligt stora skapas ett attraktivt nät för gångtrafikanter. Fotgängaren kan välja att promenera längs befolkade gator med hög urbanitet eller lugnare gator. Lansen gatan utformas som en gata som är särskilt lämplig för gångtrafik mellan skolan och tunnelbanan. Möjligheten att variera promenaden och finna nya sträckor att gå ger goda förutsättningar för Barkarbystaden att bli en attraktiv och levande stadsdel.

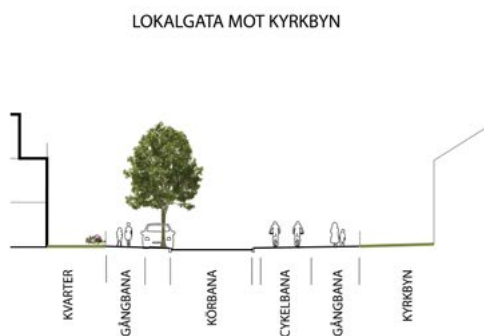
Cykeltrafik

Planområdet genomkorsas av det regionala cykelstråket mellan Jakobsberg och Kista, detta går längs Barkarbyvägen. Detta stråk ska kännetecknas av hög standard och prioritet i gatunätet och medger attraktiva cykelpendlingsmöjligheter till ett regionalt omland.

Längs Flygfältsvägen och "Ålsta allé" går kommunala huvudcykelstråk som förbinder kommundelar med varandra.

Tunnelbana

Den framtida tunnelbanestationen, Barkarbystaden, kommer att ligga inom gångavstånd från planområdet. Tunnelbanan kommer att gå under delar av området och berör både kvartersmark och gata. Områden inom tunnelbanans skyddszon betecknas med bestämmelsen T_1 , avgränsning i höjdded samt schaktdjupsbestämmelser.



Principer för lokalgatornas sektioner



Gatunät med hierarkier inom Barkarbystaden

Busstrafik

Området kommer också att försörjas av lokalbussar som matar mot pendeltåg samt till andra målpunkter och kommundelar. I programmet för Barkarbystaden har det redogjorts för vilka vägar som ska dimensioneras och förberedas för busstrafik. För planområdet gäller det Majorsvägen, Barkarbyvägen, Herculesgatan, Flygfältsvägen och "Ålsta allé". Järfälla kommun beslutar dock inte i linjedragningsfrågor utan ansvarar endast för infrastrukturen.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Det parkeringsutbud som ska följas bestäms genom kommunens parkeringsnorm. Parke-ringstalen kan hållas relativt låga tack vare närheten till spårbunden kollektivtrafik och utbudet av service i närområdet. För att säkerställa en hög kapacitet på Barkarbyvägen får utfarter ej anläggas mot denna. Angöring till kvarter ska ske via lokalgatorna. Efter-som Barkarbyvägen, Flygfältsvägen och "Ålsta allé" troligen kommer att få botten-våningar med verksamhetslokaler utformas

dessa med något bredare parkeringsfickor för att möjliggöra lastning och lossning.

I parkeringsnormen ingår även cykelparkering, med ett parkeringstal för minsta antal cykel-platser per bostad och verksamhet. Cykelparkeringen ska vara välgestaltad, ge regnskydd och det ska finnas möjlighet att låsa fast cykelns ram.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Spillvatten leds till befintliga led-ningar.

Dagvattenhantering

De geologiska förhållandena i större delen av området medger inte att vatten från gårdar eller gator kan infiltreras till grundvattnet i området. Där marken är av sådan beskaffenhet att in-filtrering till grundvatten är möjligt kommer detta att ske. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas och renas på gårdar och gator.

Principer för gatorna är att dagvattnet leds till ytliga växtbäddar, magasin och trädalléer med regnbäddar och skelettjordar. Därefter kommer dagvatten att fördröjas och renas i anlagda

dagvattendammar innan överskottet avleds till Igelbäcken (genom norra dammen) och Bällstaån (genom Kyrkparken).

Torg och parker ska utformas så att de vid stora regn kan fördröja dagvatten.

Kyrkparken och Kyrkparcsdammen

Kyrkparken ligger utanför detaljplaneområdet, i anslutning till den sydvästra delen av detaljplanen. Kyrkparken och Kyrkparcsdammen har en central funktion när det gäller att fördröja, filtrera och rena dagvatten från Barkarbystadens befintliga och kommande etapper innan överskottet avleds vidare till Bällstaån. Utbyggnad av Kyrkparcsdammen, med ökad volym och ytterligare reningssteg, kommer att genomföras tidigt för att hantera tillkommande dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Park 4 med dagvattenmagasin

Park 4 utformas så att en del underbyggs med dagvattenmagasin. Dagvattenmagasinet sträcker sig även norr om parken. Syftet är att fördröja dagvatten innan det leds vidare i dagvattenledningar i Flygfältsvägen (för vidare transport ner till Kyrkparcsdammen).

Park 2 med norra dammen

Norra dammen i park 2 är en anläggning för utjämning och fördröjning av dagvatten inom Igelbäckens norra delavrinningsområde. Endast ett kvarter inom planområdet, idrottsplatsen, har avrinning till norra dammen. Dammen byggs först ut till en skålad yta/torrdamm för att reservera ytan för kommande utbyggnad av Barkarbystaden. Anläggningen planeras att fullt utbyggd utgöras av en damm för flödesreglering med efterföljande biofilter för rening inom Säbyparken.

Regnbäddar

Inom området föreslås det ca 30 regnbäddar, placerade utmed de större gatorna. Regnbäddarna har både en renande effekt och en landskapsfunktion. Dessa kommer att vara anslutna till trädplanteringar med skelettjord, och renar då dagvattnet från vägar innan det leds ner till träden.

Utjämningsmagasin i kvarter

För kvarteren är principen att det ska anläggas utjämningsmagasin inom kvartersmarken. Utjämningsmagasinen ska anläggas enligt Järfälla kommuns riktlinjer för "Tät stadsstruk-



Lägen för dagvattenhantering

tur”, vilket innebär en magasinvolym på 110 m³ per hektar fastighetsareal samt ett maximalt utflöde på 70 liter i sekunden per hektar. När magasinet blir fullt bräddar överskottet till det allmänna dagvattennätet.

Översvämningsåtgärder

Planområdet har nivåsatts för att förebygga översvämningar. Överskottsvatten vid extrema skyfall leds längs med Barkarbyvägen, via park 4, vidare ner längs Flygfältsvägen för att mynna ut i Kyrkparksdammen via torg 1 (”entrétorget”). Färdiga vägnivåer och lutningar ska anläggas så att överskottsvattnet främst rinner ytledes längs med den huvudsakliga flödesvägen.

Genom skyfallsberäkningar och översvämningskartering har några områden identifierats som fortsatt har förhöjd risk för marköversvämningar. Dessa är belägna utmed Flygfältsvägen och nära skolområdet. Karteringen visade även att norra delen av Kyrkbyn innehåller ett instängt område ur dagvattensynpunkt. Några tekniska åtgärder har därför bedömts nödvändiga.

Torg 1 (”entrétorget”) samt park 9

Vid kraftigt skyfall leds vatten från omkringliggande gator leds ner till torg 1 och genom denna till park 9. Parken kan även fungera som översvämningsyta vid sådana kraftiga skyfall. Från park 9 leds vattnet vidare till Kyrkparken.

Lokalgata vid Kyrkbyn

För att motverka översvämningar utmed Flygfältsvägen leds dagvattnet ner genom dagvattenledningar i en del av tvärgatorna mellan Flygfältsvägen och lokalgatan, innan det leds vidare till i Kyrkparken. Lågpunkten i norra Kyrkbyn förses med en dagvattenledning som ansluter till denna lösning.

Torg 2 samt park 3

Torget och parken anläggs något nedsänkt i förhållande till gatorna och kvarteren norr om denna, så att ytvatten kan avrinna vidare ned utmed Barkarbyvägen till park 4.

Avfallshantering

Ett sopsugssystem kommer att användas för restavfall, tidningar och plast samt möjligtvis även från papperskorgar på allmän plats. En befintlig sopsugsterminal finns intill Enköpingsvägen och hälften av de lägenheter som tillkommer inom detaljplanen för Barkarbystaden III kan försörjas av den. Resterande kommer att anslutas till en ny sopsugsterminal inom planområdet. I väntan på denna anläggs en temporär sopsugsanläggning.

Matavfall sorteras till avfallsquarn. Matavfallet blir organiskt material som bidrar till ökad biogasproduktion och i förlängningen är målet att kunna producera gödsel som kan användas till åkermark. Fraktioner som inte hanteras av sopsugssystemet, som glas och miljöfarligt avfall, samlas primärt in vid avfallsutrymmen i fastigheterna och sekundärt genom återvinningsstationer i staden.

Återvinningsstationer placeras ut på särskilt anvisade platser och på allmän plats i anslutning till parkeringsfickor och lokalgator. Dessa utgör ett komplement till fastighetsnära insamling.

El

Befintliga allmänna elledningar finns i närområdet, E.ON Elnät är huvudman. Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. Inom planområdet kommer ett flertal nya nätstationer att uppföras för att elförsörja de nya kvarteren. Sju E-områden avsätts inom användningsområde betecknat med E_1 . Tre stycken är placerade i park- eller naturmark, ett inom mittdelen av Karlslundsvägen, ett inom område avsatt för skola, ett inom område för kultur och fritid (den tänkta idrottsplatsen) och ett i kanten av ett kvarter. Tre nätstationer ska uppföras inom kvarteretsmark med tilläggsbestämmelsen E_4 , där placeringen ska samordnas med byggherre och huvudman. Ett brandskyddsavstånd på minst 5 meter från nätstation till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska upprätthållas enligt SS-EN 61936. I samråd med huvudman kan avståndet minska om REI60 uppfylls, med ett betjäningssutrymme på minst 2 meter.

För att ha kapacitet för att försörja hela området med el behöver en ny fördelningsstation byggas. Den planeras i ett område sydöst om området söder om Norrviksvägen. Fördelningsstationen möjliggörs i en separat detaljplan.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet, E.ON Värme är huvudman. Fjärrvärmenätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse.

Bredband och telekommunikation

Befintligt fibernät för bredband och telekommunikation finns i närområdet. De bolag som vill bygga ut fiber inom området har möjlighet att projektera nät som anläggs i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse. När gatorna är färdigställda med topp och finplanering kommer inga nya ledningar att ges grävstillstånd i området.

Störningar och risker

Buller

Inför upprättande av detaljplanen har en bullerutredning gjorts utifrån uppskattade trafik-



Lägen för avfallshantering och nätstationer

mängder år 2040. (Bjerking 2017-07-03)

De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller främst från Flygfältsvägen, Barkarbyvägen och Ålsta Allé samt vissa primära lokalgator. Vid det mest bullerutsatta kvarteret mot Enköpingsvägen, som även drabbas av buller från E18, har kontor eller handel planerats i ett punkthus.

De allra flesta fasader får ljudnivåer under 60 dB(A). Vid Flygfältsvägen, Barkarbyvägen och Ålsta Allé kan bullernivåerna ligga nära 60 dB(A) i vissa avsnitt. Med föreslagen bebyggelse finns goda möjligheter att bygga bostäder med god ljudmiljö i de kvarter som möjliggör bostäder.

Lägenheter mot Flygfältsvägen, Barkarbyvägen och Ålsta Allé får ekvivalenta ljudnivåer om högst 60 dB(A), övriga lägenheter får lägre ekvivalenta ljudnivåer vid samtliga fasader. Stora delar av området utsätts för ljudnivåer över 70 dB(A) maximal ljudnivå. Alla innergårdar får dock ljudnivåer under 70 dB(A) i någon omfattning på markplan.

Bostäderna byggs i huvudsak runt innergårdar där ljudnivån blir lägre än 50 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå i någon omfattning på markplan. Samtliga bostäder har därför möjlighet till en enskild balkong eller uteplats under 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Utredningen visar att med föreslagen bebyggelse finns goda möjligheter att bygga bostäder med god ljudmiljö. Föreslagen utformning av husen ger goda möjligheter till en sida med ljudnivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå i fasad utanför minst hälften av boplingsrummen. De förskolor som planeras kommer att få lägre än 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå på gårdarna.

Vibrationer och stomljud

Delar av detaljplaneområdet kommer att påverkas av underliggande tunnlar för tunnelbana med tillhörande anläggningar. Stomljud kan spridas till närliggande byggnader via de vibrationer som uppstår när tågen trafikerar spåren. Stomljud från spårtrafik karaktäriseras ofta av ett lågfrekvent mullrande ljud som kan upplevas som mycket störande om nivåerna är höga. Även dunkande ljud kan förekomma vid till exempel växlar.

Stomljudet ska inte överstiga 30 dB(A) SLOW vid tågpassage. Stomljudsdämpande åtgärder kommer att vidtas vid spåren både vid befintlig bebyggelse och vid sträckor där det planeras bebyggelse. I Trafikförvaltningens riktlinjer för buller och vibrationer framgår att vid anläggande av nya spår ska ej komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum i permanentbostäder överstiga 0,4 mm/s, och att anläggningen ska utformas så att vibrationer som påverkar omgivningen minimeras. Byggnaders grundläggning ska samordnas med tunnelbanans anläggning och tunnelbanans skyddszon.

Förorenad mark

Utredningar visar att det finns höghaltsområden av PFOS (perfluoroktansulfonat) och PAH (polycykliska aromatiska kolväten) inom Barkarbystaden III, med ett behov av riskreduktion för planerad markanvändning. Sanering påbörjas i området vid den f.d. brandövningsplatsen som är förorenad av PFOS. Området med höga halter PAH kommer att avgränsas och efterbe-

handlas för att minska långsiktiga hälsorisker. Detta för att säkerställa att området kan användas för bostäder och rekreation utan risk för negativ påverkan för människors hälsa. (WSP 2016).

Översvämning

Åtgärder för att minimera översvämningsrisker redovisas närmare under rubriken **Teknisk försörjning**.

Säkerhet vid brand

Slutna kvarter innebär att räddningstjänsten inte har möjlighet att nå innergårdarna med utryckningsfordon. Byggnader ska där det är nödvändigt därför dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Tidigt samråd med räddningstjänsten kring utformning av trapphus bör hållas.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Samlad bedömning

Området berörs inte av några riksintressen, strandskydd eller vattenskyddsområden. Ej heller berörs fornlämningar eller områden skyddade enligt PBL.

Miljö kvalitetsnormer för luft enligt 5 kap. 3 § MB

Enligt kommunens översiktsplan är luftsituationen i Järfälla generellt sett god och MKN för luft bedöms inte överskridas i dagsläget.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten enligt 5 kap. MB

Området avvattnas främst mot Bällstaån i sydväst, som är en vattenförekomst, men i norr även mot Igelbäcken som är en preliminär vattenförekomst. Planområdets tidigare användning har medfört att det finns förorenad mark och grundvatten i området, och att även ytvattnet i Säbysjön och Igelbäcken är påverkat, främst av PFOS. Den förorenade marken avses att tas om hand genom schaktsanering innan området tas i anspråk för bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå MKN för Bällstaån, eller medföra försämring av Igelbäckens ekologiska status, förutsatt att planområdets dagvatten tas om hand enligt det övergripande förslaget på dagvattenhantering för hela Barkarbystaden.

Naturresevat enligt 7 kap 4 § MB

Planområdet gränsar direkt mot Västra Järvafältets naturresevat. Planen innebär ingen direkt fysisk påverkan på resevatet, men visuellt kommer den nya bebyggelsen att påverka de delar av resevatet som ligger nära den nya bebyggelsen. Indirekt kommer ny bebyggelse också att medföra ett ökat antal människor som besöker området och därmed risk för slitage och störningar om inte entréer, anläggningar och vägar/stigar genom resevatet anpassas till detta.

Ett projekt att utveckla entrén till naturreservatet i anslutning till norra delen av aktuell plan är uppstartat och drivs av Bygg- och miljöförvaltningen på Järfälla kommun.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas de viktigaste konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Landskapsbild och kulturmiljö

Planen innebär att ett idag öppet landskapsrum omvandlas till en stadsmiljö, vilket medför att dagens landskapsbild med utblickar över fältet och visuella samband mot Järfälla kyrka till största delen försvinner. Planens utformning tar dock tillvara delar av strukturer från tidigare markanvändning och befintliga siktlinjer ut mot omgivande naturmark och mot Järfälla kyrka.

För kulturmiljö bedöms planen medföra märkbara negativa konsekvenser för det kulturhistoriska landskapet då detta byggs igen. För kulturhistoriska objekt bedöms planen medföra märkbara positiva konsekvenser då en befintlig flyghangar sparas och bekräftas i planen. Inga fornlämningar finns inom området. En övrig kulturhistorisk lämning i form av en äldre vägbank från Ålsta byväg bedöms inte påverkas.

Rekreation och friluftsliv

För rekreation och friluftsliv bedöms planen medföra såväl märkbara som stora positiva konsekvenser. Vissa konsekvenser är märkbart negativa, beroende på vilken aspekt som avses. Det är positivt att planen ger möjlighet att koppla samman och förtydliga entréer och stråk till Västra Järvafältets naturreservat norr om området. Likaså är det positivt att planen ger möjlighet till nya och utvecklade upplevelsevärden i området, som idag är outvecklade i det avseendet. Vad gäller upplevelsevärden kopplade till landskapets öppenhet och utblickar medför befintlig plan dock märkbara negativa konsekvenser då ett öppet landskapsrum ersätts av stad. Vidare bedöms planen kunna medföra små negativa konsekvenser för barns tillgång på friytor, som är lägre än vad Boverket rekommenderar. Vistelseytor för barn kommer att utformas i enlighet med kommunens nya lek- och aktivitetsplan, vilket är positivt.

Naturmiljö

Planområdets naturmiljö hyser idag begränsade naturvärden enligt utförd inventering. Planens enda direkta påverkan är att en mindre naturmiljö med visst naturvärde, klass 4, tas i anspråk, vilket bedöms medföra små negativa konsekvenser. Inga kända skyddsvärda arter finns registrerade från planområdet. I det lilla naturobjektet finns ett igenvuxet dike som potentiellt skulle kunna vara av lokal betydelse som livsmiljö för groddjur. De öppna markerna har även ett visst värde för fågelarter som lever på öppen gräsmark. Genom norra och centrala delarna av området går ett av kommunens modellerade ekologiska landskapssamband för ädellövskog, samt för barrskog, vilka bedöms försvagas något när ny bebyggelse uppförs. Föreslagen plan bedöms ge förutsättningar att skapa nya naturmiljöer och ekologiska landskapssamband inom delar av området, t.ex. genom en ny dagvattendamm, ny park, trädrader och planteringsytor utmed vägar, torg och på innergårdar. Vidare ger användandet av grönytefaktor möjlighet att förstärka och utveckla grönytor på tak, väggar och gårdar.

Vattenmiljö

För vattenmiljö bedöms planen kunna medföra stora positiva konsekvenser då markföroreningar av främst PFOS från den tidigare brandövningsplatsen åtgärdas. Därmed kan vidare påverkan på grundvatten och ytvatten i Säbysjön och Igelbäcken på sikt upphöra. Inom området finns idag inga vattenmiljöer, undantaget det lilla igenväxande diket i nordväst. Dagvatten från huvuddelen av planområdet kommer att renas i Kyrkparksdammen innan det leds ut till Bällstaån, och mängden föroreningar från dagvattnet till Bällstaån bedöms minska avsevärt jämfört med idag. Utöver rening i Kyrkparksdammen sker också rening av dagvatten från trafikerade vägar i regnbäddar i planområdet. Detta bedöms ge märkbara till stora positiva konsekvenser för vattenmiljön i Bällstaån. Igelbäcken bedöms inte påverkas av dagvatten från planområdet.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms kunna medföra stora positiva konsekvenserna för hälsa och säkerhet vad gäller markföroreningar. Enligt sammanvägd riskbedömning finns behov av riskreduktion för planerad markanvändning, och det förorenade området kring den före detta brandövningsplatsen kommer att åtgärdas genom schaktsanering. Även övriga påträffade "hotspots" med förhöjda halter kommer åtgärdas innan byggskedet påbörjas. Förutsatt att området saneras enligt framtagna platsspecifika riktvärden och framtagna handlingsplan bedöms risken för markföroreningar därmed vara acceptabel.

Ur bullersynpunkt medför föreslagen detaljplan ökade trafikmängder i området och därmed ökade bullernivåer generellt. Det finns enligt utförd bullerutredning dock goda förutsättningar att uppföra bostäder, innegårdar och förskolor med god ljudmiljö, varför de negativa konsekvenserna bara bedöms som små. Västra Järvafältets naturreservat kommer inte påverkas av ljudnivåer över 45 dBA mer än precis angränsande planområdet.

Vad gäller risk för översvämning bedöms planen kunna medföra små negativa konsekvenser då det i större delen av planområdet finns liten risk för översvämningar. Planen har anpassats utifrån resultatet av skyfallsberäkningar och översvämningsskarteringar och planområdet har nivåatts för att förebygga översvämningar. En rad andra åtgärder kommer också att genomföras för att minimera översvämningssrisken, bl.a. byggs två kulvertar för avledning av vatten. Två torg samt två parker utformas för att fungera som översvämningssytor vid stora regn.

Klimatanpassning och ekosystemtjänster

För klimatanpassning och ekosystemtjänster bedöms planen kunna medföra små till märkbara positiva konsekvenser då planens utformning och tillhörande styrdokument i form av grönytefaktor, övergripande miljö och gestaltungsprogram, samt Citylabs kvalitetsprogram, bedöms ge goda förutsättningar att uppnå ett stadslandskap med klimatanpassning.

Förenlighet med MB:s och PBL:s hänsyns- och hushållningsregler

Detaljplanen kan enligt MKB anses förenligt med 2 och 3 kap. miljöbalken i det avseende att det inte bedöms medföra skada eller olägenhet av väsentlig betydelse för människors hälsa eller säkerhet.

När det gäller val av plats föreskriver 3 kap. 1§ MB och 2 kap. 2§ PBL att "mark- och vatten-

områden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov”.

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser eftersom en tät stadsbygd uppförs i ett kollektivtrafikhärläge utan att stora befintliga värden påverkas negativt.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Avtal och överenskommelser upprättas mellan kommunen, byggherrar, markägare och ledningsägare m.fl. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kommunen ansvarar för anläggande, drift, och skötsel av allmän platsmark samt de delar av den kommunala sopsugsanläggningen som ligger inom kvartersmark. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska samordnas med kommunens utbyggnad av dessa. Anläggningar för tunnelbana kommer att byggas inom området och de byggs av Stockholms Läns Landsting genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT). De olika kvarteren för bostäder, service, skola och annan verksamhet bebyggs av olika byggherrar. Byggherren ansvarar för bebyggelse och anläggningar, drift och skötsel av dessa på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats d.v.s. gator, parker och torg inom planområdet. Kommunen är även huvudman för vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar samt anläggningar och ledningsnät för sopsug. Inom området finns även vattenledningar som tillhör Norrvatten. Inom planområdet är E.ON Elnät huvudman för elnätet och E.ON Värme för fjärrvärmenätet. Skanova har telenät och optofiber inom planområdet. Utöver telenätet har Stokab, Svensk infrastruktur och Telenor m.fl. optofibernät för informationsöverföring av data, tele och tv. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar. Det är även dessa huvudmän som har det löpande ansvaret för drift och skötsel efter utbyggnad.

Avtal

Avtal för överlåtelse av Barkarby 4:1 till kommunen ska tecknas mellan kommunen och Fortifikationsverket.

Köpeavtal ska tecknas med byggherrar när kommunen säljer kvartersmark. Avtalen kommer att reglera bland annat pris, tillträde, avfallslösningar, dagvattenhantering, tomtens och byggnadernas utformning och att en viss andel av fastigheten ska bestå av växtlighet och vegeta-

tion.

Avtal kommer att tecknas med Norrvatten, E.ON värme och Stokab för omläggning av ledningar. Kommunen bekostar omläggning och bolagen bidrar med kostnader för standardhöjningen av nätet.

De som bebygger kvartersmarken behöver teckna avtal för el, fjärrvärme, vatten och avlopp, fiber om de vill ansluta fastigheterna till den typen av teknisk försörjning.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram, som bland annat visar på ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö samt hållbarhet har utarbetats parallellt med framtagandet av detaljplanen. Programmet ska ingå som en del i avtalen som kommunen träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Planområdet berör del av fastigheterna Barkarby 2:2, ca 25 ha, Barkarby 4:1, 4 ha, samt del av Säby 3:20, ca 8 ha. Kommunen äger Barkarby 2:2 och Säby 3:20 och Fortifikationsverket äger Barkarby 4:1.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m

Genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning. Fastigheten Barkarby 4:1 kommer att förvärfvas av och regleras till kommunen. Nya fastigheter kommer att bildas genom avstyckning. I de fall kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för parkering, dagvattenanläggningar och andra gemensamma anläggningar. Då planen inte förutsätter att kvarteren delas in i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningar specifikt i plankartan.

Kommunen svarar för förrättningskostnader för avstyckning av nya fastigheter enligt detaljplanen samt bildande av ledningsrätt eller servitut för sopsugsanläggningar inom kvartersmark. De blivande fastighetsägarna svarar för förrättningskostnader bildande av eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar, servitut m.m. inom kvartersmark

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

För genomförande av detaljplanen krävs omläggning av Norrvatten och E.ON Värmes befintliga ledningar vid Flygfältsvägen. Omprövning av dessa ledningsrätter, 0123-84/18.1 resp. 0123-92/20.1, sker i samband med omläggningen. Vidare behövs omläggning och omprövning av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar (0123-87/16.1).

För nya ledningar och tillhörande anordningar kommer avtal att upprättas mellan ledningsägare och markägare. Anläggande av elnätstationer inom allmän platsmark regleras genom markavtal mellan kommunen och E.ON, för elnätstationer inom kvartersmark tecknas servitut mellan E.ON och markägaren.

Rör, anläggningar och teknik för kommunal sopsug inom kvartersmark säkras med lednings-

rätt i första hand och servitut i andra hand. Byggherrarnas skyldigheter att upplåta utrymme för detta säkerställs via markanvisnings- och köpeavtal.

Anläggningar för tunnelbanan kommer att säkras med 3D-fastighetsbildning eller servitut. Landstinget har för avsikt att i första hand välja att anläggningen säkerställs genom servitut, antingen genom frivilliga överenskommelser eller genom fastighetsreglering. Detaljplanens bestämmelser om lägsta schaktdjup överensstämmer med avgränsningen av den framtida rättigheten för tunnelbaneanläggningen.

Vid förvärv av Försvarets Fortifikationsverkets mark kommer servitut för parkmark (0123-98/5.3), väg (0123-98/5.2) och vatten- och avloppsledningar inklusive pumphus (0123-98/5.3), till förmån för Barkarby 4:1, samt servitut för parkmark (0123-98/5.3), till förmån för Barkarby 2:2, upphävas eller omprövas.

Ekonomiska frågor

Kommunens utgifter utgörs av kostnader för ombyggnad av anläggning av gator, torg, park, markreningskostnader samt kostnader för ombyggnad av ledningar samt utredningsarbeten. Samtliga dessa utgifter finansieras genom kommunstyrelsens budget.

Kommunens intäkter kommer från försäljning av fastigheter med byggrätt för bostäder och service m.m.

Ett avtal mellan Staten, Landstinget och Kommunen har tidigare träffats för att bygga ut tunnelbana till området. Kommunens del av den kostnaden ska delvis belasta detta planområde. Avtalet möjliggör att delar av området som idag används som lager tillgängliggörs för bostadsbyggnation.

Detaljplanen utgör etapp 3 av utbyggnaden i Barkarbystaden. Detaljplanen medger en utbyggnad om ca 4 100 - 4 400 bostäder. Projektet bedöms kunna bidra med ett överskott som kan finansiera kommunens del av kostnader för utbyggnad av tunnelbana.

Byggherren ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats.

Vilken part som svarar för förrättningskostnader beskrivs under rubriken **Fastighetsrättsliga frågor**.

Driftbudgeten för park och gata samt barn och utbildningsnämnden kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar. Kommunala medel ska avsättas för ökade drift- och underhållskostnader.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Byggherrar ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för bebyggelse inom kvartersmark.

Utförande

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm. Flera av kvarteren är planerade att byggas i fastighetsgräns.

Utbyggnaden sker genom följande turordning:

Kommunen utför schakt av kvartersmark inom respektive etapp ned till ca en meter under grundplatta, samt reser stödmur och bygger arbetsgata inklusive ledningar. Därefter lämnas kvarteren inom etappen över till byggherrarna och byggnation inom kvartersmarken startar. Återfyllnad mot grunder sker och gator färdigställs när byggherrarna avetablerat från gatumark och innan inflyttning sker i kvarteret.

Byggtransporter kan planeras från Norrviksvägen för att nå området utan att köra genom de bebyggda delarna.

Inom området finns två delar vars innehåll är extra viktiga att bebygga tidigt vilket också bör beaktas vid utbyggnadsordningen. I norr är det viktigt med ny skola och en säker skolväg. Där bör bostadskvarter och gator fram till den planerade skolan vara uppförda innan skolan öppnas. Detta för att minimera antalet byggarbetsplatser efter skolvägen och i skolans absoluta närhet. Områdets centrala del är också viktigt att färdigställa tidigt, dels för att bebyggelsen runt det framtida tunnelbanetorget ska vara färdigställd när trafikstart sker för tunnelbanan, dels för att säkerställa god tillgänglighet till tunnelbanans västra entré från de utbyggda delarna av Barkarbystaden.

Infrastruktur

Det är av stor vikt för att området ska fungera att vägkopplingar byggs tidigt. En förlängning av Barkarbyvägen till Norrviksvägen bör anläggas tidigt för att avlasta vägarna Norrviksvägen och Enköpingsvägen. Dessa vägar trafikeras i idag av stora mängder fordon. Ålsta Allé eller dess parallellgata ska färdigställas tidigt fram till den det planerade skolkvarteret.

Byggetablering

Området med befintlig hangar i planområdets östra del kan komma att användas som etableringsyta. Det ger möjligheter att hantera leveranser och till lagring av byggmaterial samt byggavfall. Hantering och mellanlagring av massor bedöms kunna ske inom ett område öster om planområdet.

Kommunen arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen samt att utreda ett bygglogistikcenter med lotsfunktion. Syftet är att minska byggtransporterna och effektivisera arbetet inom planområdet.

Störningar

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Erik Nord, projektledare tidigt skede
David Lanthén, projektledare
Tove Willart, exploateringsingenjör
Elenor Lennartsson, planarkitekt tidigt skede
Teresa Westman, planarkitekt
Niklas Rousta, projektledare infrastruktur
Maria Jörle, assisterande projektledare infrastruktur
Ulf Broman, projektledare projektering
Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare
Ulrika Hamrén, vikarierande miljöplanerare
Kerstin Sköld, stadsträdgårdsmästare
David Nordin, trafikplanerare

Övriga medverkande

Samtliga illustrationer är gjorda av Tovatt Architects and Planners AB om inte annat anges.

Malin Danielsson

Planchef

Teresa Westman

Planarkitekt

telefon växel: 08-580 285 00
epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se
webbplats: www.jarfalla.se

