



Dnr Kst 2018/521

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för

BJÖRKEBY 1:276 M.FL.

Fastigheten Björkeby 1:276 m.fl, Järfälla kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till detaljplan för Björkeby 1:276 m.fl. har varit utsänt på samråd under tiden 24 september– 24 oktober 2019. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Ridderplatsen 5 i Jakobsbergs centrum. Samråd har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla och på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte i form av öppet hus har hållits i Barkarby bibliotek den 2 oktober 2019.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikförvaltningen
4. Norrvatten
5. Järfälla Hembygdsförening
6. Barkarby-Skälby villaägareföreningen
7. Miljö- och bygglovsnämnden
8. Tekniska nämnden
9. Brandkåren Attunda
10. Skanova
11. Allmänheten

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

1. Försvarsmakten
2. Barn- och ungdomsnämnden
3. Trafikverket
4. Utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören
5. Förpacknings- och Tidsningssamlingen
6. E.ON Energilösningar AB
7. PostNord

Nedan följer en sammanfattning av framförda synpunkter med Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer. Inkomna skrivelser finns i sin helhet tillgängliga hos samhällsbyggnadsavdelningen.

Synpunkter som uppfattas kräver direkt svar har kommenterats av Kommunstyrelseförvaltningen. Övriga synpunkter har noterats.

1. Länsstyrelsen:

Järfälla kommun har översänt förslag till detaljplan till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att tillföra ca 70 nya studentbostäder i Barkarby, samt att fortsatt möjliggöra för lokaler för offentlig och/eller kommersiell service i bottenplan. Befintliga byggnader ska rivas för att möjliggöra för nybyggnation av två nya byggnader.

Detaljplaneförslaget är handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken för vatten inte följs eller att en bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till människors säkerhet, avseende ras och skred eller till risken för översvämning.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten i första hand infiltreras och dagvattenutredningen ger ett förslag på dagvattenlösningar för planområdet baserade på infiltration. Markens naturliga infiltration är dålig inom planområdet och det krävs att dagvattenlösningarna anläggs med ett dränerande lager. Två av de föreslagna dagvattenlösningarna ska placeras i anlagda lågpunkter.

Då grundvattennivåerna i området ligger ytligt kan grundvatten potentiellt sett påverka dagvattenlösningarna, då de ska placeras i lågpunkter och underdräneras. Grundvattennivåer bör utredas ytterligare för att säkerställa att dagvattenlösningar inte påverkas.

För att infiltration ska vara en lämplig metod behöver eventuella markföroreningar ha klarlagts. Det är bra att en ny miljöteknisk markundersökning utförs i samband med att befintliga byggnader och installationer tagits bort.

I planbeskrivningen anger kommunen att dagvatten ska hanteras genom lösningar som bygger på infiltration och via lågpunkter. Kommunen behöver utveckla resonemanget kring dagvattenhantering i planbeskrivningen och tydligt redogöra för vilka lösningar som kommer anläggas inom planområdet och hur behovet av infiltration hanteras i förhållande till planområdets förutsättningar. Kommunen behöver redogöra för hur de valda dagvattenlösningarna inom planområdet bidrar till att MKN nås i Bällstaån.

Ras och skred

Kommunen har i planbeskrivningen gjort ett ställningstagande att det inte finns några risker för ras och skred inom området. Det saknas dock en motivering till ställningstagandet.

Den geotekniska rapporten (2019-06-19, Geosigma AB) har till stor del utrett de geotekniska och geologiska egenskaperna för de planerade byggnaderna i planområdet. Men ingen utredning eller ställningstagande för ras och skred har genomförts för de planerade byggnaderna i planområdet. I den geotekniska rapporten nämns att ingen särskild stabilitetsutredning har gjorts men att tillkommande byggnader inte bedöms påverka totalstabiliteten i området, utan något som påvisar detta ställningstagande.

Kommunen ska till nästa skede tydligt visa på att ras och skred inte kan inträffa i planområdet och vid behov utreda detta. Eventuella åtgärder/restriktioner som krävs ska föras in i planbeskrivningen samt plankarta.

Enligt PBL åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter samt eventuella restriktioner ska skrivas in som planbestämmelse. Kommunen behöver tydligt motivera och bedöma om marken är lämplig för planerad bebyggelse. De geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat vilket är något som kommunen behöver ta hänsyn till.

Översvämning och skyfall

Kommunen har beaktat de lågpunkter som finns i planområdet men inte tydligt visat på hur översvämningensrisken ska hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Kommunen behöver därför vidare redogöra för hur marköversvämningar ska hanteras vid kraftig nederbörd, beskriva hur området påverkas av ett 100-årsregn med klimatafaktor 1,25 samt ange var vattnet tar vägen och tas omhand. Om nödvändigt behöver kommunen även ge förslag på riskreducerande åtgärder. Viktigt att beakta är att vattnet inte får avrinna så att övriga byggnader och viktig infrastruktur utanför planområdet översvämmas. Kommunen bör även ta med räddningstjänsten och ambulansens framkomlighet i beaktandet av översvämningar till följd av kraftigt skyfall.

Länsstyrelsen vill även passa på att meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen finns tillgänglig på vår webbplats:

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2018/rekommendationer-for-hantering-av-oversvamning-till-foljd-av-skyfall.html>

Rådgivande synpunkter

Dagvatten

De valda dagvattenlösningarna bör regleras med planbestämmelser och inarbetas i plankartan på bästa möjliga sätt.

Dagvattenlösningar kräver skötsel för att fungera optimalt över tid, det är bra om kommunen i planbeskrivningen visar att de uppmärksammat behovet av skötsel.

Övrigt

Formalia

Kommunen behöver i planbeskrivningen justera informationen om status för Bällstaån efter senaste bedömning i VISS.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Länsstyrelsens yttrande och har gjort följande åtgärder:

Dagvattenutredningen har uppdaterats och planbeskrivningen har reviderats för att tydligare redogöra dagvattenhanteringen inom planområdet. De bestämmelser som används för att säkerställa dagvattenhantering är:

Dagvatten på kvartersmark ska ledas till infiltrationsytor som kan fördröja minst 10 m³ vatten inom den egna fastigheten.

Rening av dagvatten föreslås i form av växtbäddar och makadamfyllda diken där dagvattnet kan infiltreras, samt med genomsläpplig beläggning vid parkeringsplatserna. Resultatet i utredningen visar 10m³ dagvatten ska infiltreras inom planområdet.

Föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar att genom att rena och fördröja dagvattnet i växtbäddar beräknas samtliga studerade ämnen/ämnesgrupper få halter som underskrider riktvärdena för Bällstaån. Detta innebär också en förbättring av kvaliteten på utgående vatten från dagens situation för alla studerade ämnen/ämnesgrupper vilket kan bidra positivt till att klara miljökvalitetsnormer för vatten i Bällstaån.

Den geotekniska utredningen har uppdaterats med en tydlig motivering kring varför en särskild stabilitetsutredning inte är nödvändig i detta läge. Motiveringen framgår i kap 10 Stabilitet, där följande motivering ges:

”Ingen särskild stabilitetsutredning har gjorts då inga moment som påverkar stabiliteten negativt inom området bedöms tillkomma. Där tillkommande laster från markupphöjning förväntas (innergården) består jorden av fyllning/friktionsjord på berg. Tillkommande laster från byggnader ska pålas i områden med lera och påverkar då inte stabiliteten inom området. Lokala stabilitetsproblem som kan uppstå vid schaktning hanteras senare i projekterings- och byggskedet.”

Utifrån motiveringen ovan kan marken anses vara lämplig för planerad bebyggelse då det finns metoder för att hantera de laster som skapas från byggnaderna. En särskild stabilitetsutredning behöver därför inte tas fram i detta läge.

En skyfallsutredning har tagits fram och planbeskrivning och plankarta har kompletterats efter denna. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin inom kvarteretsmarken med en fördröjningsvolym motsvarande 64 m³, för hantering av skyfallsvatten. Översvämningsmagasin planeras vara i form av en nedsänkt parkeringsyta, diken och översvämningsytor. Genom att reglera volymen vatten som ska kunna fördröjas inom detaljplanen säkerställs hanteringen av skyfallsvatten.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om status för Bällstaån efter senaste bedömning i VISS.

2. Lantmäteriet:

Delar av planen som måste förbättras

Redovisning av exploateringsavtalet

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lantmäteriet anser inte att konsekvensredovisningen av aktuellt exploateringsavtal uppfyller villkoren i 4 kap. 33 § PBL

Redovisning av fastighetsbildningsfrågorna

Det bör förtydligas att fastighetsägarens ersättning kan aktualiseras för upphävande av de villaservitut som omnämns i planbeskrivningen. Det bör också förtydligas vem som ska ansöka om och bekosta fastighetsbildningen – dels marköverföringen, dels upphävande av servituten.

Frågan kan vidare ställas om fastighetsbildning avses ske mellan Björkeby 1:276 och 1:316, då befintlig fastighetsgräns synes löpa mitt genom byggrätt enligt planen.

Delar av planen som bör förbättras

Medfinansieringsersättningen

I 6 kap. 40 § PBL sägs att ett exploateringsavtal får omfatta s.k. medfinansieringsersättning för tunnelbana, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde. I samma paragraf sägs att fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen. Lantmäteriet anser att redovisningen av de ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägaren är för knapphändig för att Lantmäteriet ska kunna bedöma om åtagandet är rimligt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har uppdateras så att nödvändig information om exploateringsavtalet, konsekvensredovisningen samt medfinansieringsersättningen framgår.

Planbeskrivningen har även uppdateras så att lösningen på fastighetsbildningsfrågan framgår tydligare.

3. Trafikförvaltningen:

Planområdet ligger i direkt anslutning till Skälbyvägen som trafikeras av busslinje 518 som trafikerar Vällingby – Kista och busslinje 541 som trafikerar Vällingby – Jakobsbergs station. Närmaste busshållplatserna är Häggviken och Byleden som ligger cirka 150 meter från planområdet. Ca 1 km från planområdet ligger Barkarby station som trafikeras av pendeltåget.

Buller

Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafiken beaktas. Vad gäller bussar är det oftast det maximalnivåerna som genererar klagomål. Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomkörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan t.ex. uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Trafikförvaltningens synpunkter.

Bullerutredning har gjorts med beräkningar som visar att bostäderna klarar de riktlinjer som finns för buller i utomhusmiljö. När det gäller buller i inomhusmiljö så regleras detta i BBR (7 kap) och ska hanteras i byggprocessen, det är därmed inte en fråga för detaljplanen att reglera.

4. Norrvatten:

Norrvatten har inga ledningar inom de berörda fastigheterna. Planområdet gränser dock till ett av Norrvattens ledningsrättsområde för en huvudvattenledning. Norrvatten vill informera om att särskilda villkor gäller för arbete inom ledningsrättsområde samt vid arbete i närhet av huvudvattenledningar.

Samtliga arbeten inom ledningsrättsområdet skall godkännas av Norrvatten innan arbete påbörjas.

Inom ledningsrättsområdet får ej:

- Byggnader eller konstruktioner uppföras
- Träd planteras
- Marknivån förändras
- Vägar/cykelvägar uppföras
- Ledningar/kablar anläggs
- Någon åtgärd som kan försvåra åtkomsten eller markant fördyra återställningsarbeten
- Placeras material över Norrvattens ledningsrätt, brunnar, ledning, ventilbetäckningar eller kammarluckor

För att förebygga eventuella läckage på huvudvattenledningen behöver ni även kontakta oss om arbetet innebär att ni använder:

- Tunga fordon intill närliggande huvudledning
- Tung trafik över huvudledning
- Sprängning av berggrund upp till säkerhetsavstånd
- Pålning intill ledning
- Kraftiga vibrationer

Norrvatten önskar att närvara på samordningsmöte för att säkerställa att Norrvattens krav efterlevs.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Norrvattens yttrande.

5. Järfälla Hembygdsförening:

Järfälla Hembygdsförening har inga erinringar mot den föreslagna detaljplanen. Den svarar mot de behov av bostäder, inte minst bland de unga, som finns i den växande staden och regionen. Närheten till kollektivtrafik av olika slag och den framväxande moderna Barkarbystaden gör säkert den nya fastigheten attraktiv. Samtidigt finns i närområdet spår från det historiska Järfälla, vilket skapar det viktiga sambandet mellan dåtid, nutid och framtid.

Kulturhistoriska aspekter

Hembygdsföreningen vill framhålla att all kompletterande bebyggelse och nyproduktion i gamla områden måste ta hänsyn till de kulturella och arkitektoniska värden som kännetecknar området.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Järfälla Hembyggsförenings yttrande.

6. Barkarby-Skälby villaägareföreningen

Barkarby och Skälby är gamla villaområden och bör så förbli. Fastigheten Björkeby 1:276 utmed Skälbyvägen hör inte hemma i ett villaområde. Den är för stor och kompakt och kommer att dominera området. Särskilt huset utmed Skälbyvägen är för högt.

Fastighetens infart är inte från Skälbyvägen utan från gatorna bakom. Biltrafiken kommer då att öka i området och trafiksäkerheten minska då gatorna är smala och saknar trottoarer. Sikten i dessa områden är inte alltid bra och det finns barn i området som rör sig till och från skolor och kompisar. Fastigheten kommer att ha få parkeringsplatser, det blir då fler parkerade bilar utmed gatorna i området både av boende och besökare till fastigheten. Detta påverkar framkomligheten för utryckningsfordon och sopbilar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Barkarby-Skälby villaägarförenings yttrande. Yttrandet liknar många yttranden som inkommit från boende i närområdet, därför hänvisar kommunstyrelseförvaltningen till kapitel 11 för kommentarer till yttrandet.

7. Miljö- och bygglovsnämnden:Övergripande synpunkter

Nuvarande planförslag riskerar att medföra risk för negativ påverkan på människors hälsa då höga trafikbullernivåer förekommer vid bostäderna. För att åstadkomma en bra boendemiljö trots höga ljudnivåer är det viktigt att det finns ett helhetstänk kring ljudmiljön. Inom planarbetet bör därför skyddsåtgärder för buller noga övervägas för att uppfylla Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt lagkraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler.

Ytterligare undersökningar avseende buller från trafik och vibrationer behöver utföras, och skyddsåtgärder för att dämpa buller utredas. Det saknas utredning som visar att miljömål och miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet. Detta bör säkerställas innan detaljplaneprocessen går vidare.

Plankarta med bestämmelser

- Plankartans skala behöver justeras så att den blir mer lättläst.
- Plankartan med tillhörande beskrivning behöver kompletteras med skyddsåtgärder, t.ex. vallar, skärmar, dämpning av fasad och fönster som krävs för att klara riktvärden för buller vid fasad, balkonger och inomhus.
- I plankartans bestämmelse om störningsskydd anges reglering av bullernivån. Att reglera bullernivåer i plankartan är inte nödvändigt om detaljplanen följer de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen. Om särskilda planbestämmelser behövs, kan de exempelvis utformas enligt följande. ”Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller innehålls.” eller ”Byggnad

ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en bullerskyddad sida.” Om sådana bestämmelser används, bör planbeskrivningen tydligt klargöra att trafikbullerförordningen tillämpas samt redogöra för exempel på planlösningar som uppfyller kraven.

- Planbestämmelserna behöver kompletteras placering av friskluftsintag. Friskluftsintag bör placeras bort från Skälbyvägen.

Buller, bullerutredning

Planområdet ligger i ett utsatt läge avseende buller. Trafikbullerförordningens riktvärden riskerar att överskridas vid fasad mot Skälbyvägen. Nämnden anser att kommunen har ett ansvar mot sina medborgare att uppnå en god ljudmiljö i bostadsområden. Även av PBL (2 kap, 5§) framgår att bullerstörningar ska förebyggas i planering och bygglov.

Angivna ljudnivåer i planbeskrivningen överensstämmer inte med vad som anges i figur 5 och bilaga 1 i trafikbullerutredningen. I den löpande texten i planbeskrivningen och trafikbullerutredningen framgår att beräknade ljudnivåer mot Skälbyvägen är 64-65 dBA. Enligt figurerna i trafikbullerutredningen framgår dock att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad vid Skälbyvägen är över 65 dBA. Riktvärdena för små lägenheter tangeras därmed. Nämnden bedömer att det behöver klargöras vilken ljudnivå som förekommer vid bostäder. Nämnden bedömer vidare att det inte är skäligt att frångå riktvärdena i trafikbullerförordningen och att åtgärder behöver vidtas för att riktvärdena ska innehållas.

Balkonger antas få markant högre ljudnivåer än vad riktvärdena i trafikbullerförordningen anger. En utgångspunkt bör vara att de boende räknar med att deras balkonger uppfyller lagstiftningens krav vad gäller buller. Miljö- och bygglovsnämnden bedömer att enskilda balkonger bör bullerdämpas så att de klarar Trafikbullerförordningens riktvärden. Nämnden råder därför planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer vid fasad och på balkonger vidtas så att boende får tillgång till balkonger som har en god ljudmiljö.

Verksamhetsbuller

Användningen av planerade byggnader är flexibel och planbestämmelsen anger användning för bostäder och centrumändamål. Om ”centrumändamål” innebär att verksamheter så som exempelvis biltvätt finns det stor risk att människor blir utsatta för verksamhetsbuller i sina bostäder. Även sådana verksamheter som exempelvis gym och restauranger kräver att boende ovanför skyddas från ljudstörning. Det är viktigt att i planen styra vilka verksamheter som kan tillåtas i lokalerna samt att ställa krav på exempelvis placering av ventilation och ljudisolering. Om störningarna visar sig utgöra en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder eller bli tvungna att flytta.

Vibrationer och buller inomhus

För att visa att Folkhälsomyndighetens riktvärden (FoHMFS 2014:13) kan klaras inomhus behöver en beräkning av vilka inomhusnivåer som kan förekomma i bostäderna tas fram. Bullerutredningen saknar också en analys av vilka nivåer av lågfrekvent buller som kommer att förekomma i planområdet. En bedömning av detta behöver göras för att säkerställa att eventuellt utsatta byggnader kan uppföras i

sådana konstruktioner som dämpar lågfrekvent ljud. Byggnader längst med Skälbyvägen, där höga maximala ljudnivåer förekommer, bör konstrueras med tung fasad.

I planen framgår att det vid fortsatt projektering är viktigt att fasader och fönster väljs med tillräcklig fasadisolering för att ljudnivån inomhus ”inte överskrider riktvärden för trafikbuller”. Detta bör ändras till inte överskrider Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus. Det bör även framgå att maximalt-, ekvivalent- och lågfrekvent buller ska innehållas inomhus.

Med anledning av planområdets geotekniska förutsättningar och nära anslutning till Skälbyvägen behöver en beräkning av vibrationsnivåer göras. Markvibrationer i samband med vägtrafik gör att störningen från buller ökar. Människor som bor i bostadsområden med kraftiga vibrationer upplever att de störs motsvarande 10 dBA mer än människor i områden utan påtagliga vibrationer. Det har även visats att risken för sömnstörningar ökar när vibrationer och buller förekommer samtidigt (Socialstyrelsen, 2011). Störningsskydd för vibrationer från Skälbyvägen bör läggas till som en planbestämmelse.

Förorenade områden

Undersökningen av mark och grundvatten har visat att föroreningshalterna i jordmaterialet inom undersökningsområdet är låga och att inga förhöjda halter har påvisats i grundvatten.

Bygg- och rivningsavfall bör särskilt beaktas då det kan innehålla miljöfarliga komponenter som bly, PCB, kvicksilver och asbest. Bygg- och rivningsavfall kan också innehålla material och komponenter som är möjliga för återanvändning eller materialåtervinning.

Grönytor och rekreation

Björkallé på ena sidan av Almvägen utgör ett biotopskyddsområde. Det saknas beskrivning om hur dessa naturvärden ska hanteras i samband med genomförandet av planen. Fällandet av allén utgör en förlust av naturvärden. Träd som ska skyddas måste markeras på plankartan och uttryckligen skyddas mot att fällas. Till exempel kan bestämmelsen ”*Träd markerade med x eller inom ett visst område ska skyddas*” kombineras med bestämmelsen ”*Träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk (4 kap. 5 § p. 2 i PBL)*”. Det krävs ansökan om dispens hos Länsstyrelsen för att fälla alléen.

Dagvatten

Med rekommenderad dagvattenhantering renas och fördröjs dagvattnet nära källan. Detaljplanen försämrar inte möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten och att Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering uppfylls. Föroreningskoncentrationerna och belastningen efter exploatering och med föreslagna åtgärder är densamma eller mindre än koncentrationerna och belastningen före exploatering.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i nära anslutning till Skälbyvägen som är en belastad trafikled i kommunen. En utredning av luftkvaliteten i planområdet behöver tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljö kvalitetsnormen

bör resultaten jämföras med miljö kvalitetsmålen för luft. Miljö kvalitetsnormen utgör en högsta nivå vilken inte får överskridas. Miljö- och bygglovsnämnden vill dock framföra att det inte finns någon tröskelnivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer. Det är viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt i områden där människor bor och vistas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Miljö- och bygglovsnämndens yttrande och har gjort följande åtgärder:

Plankartan har justerats för att text och bild ska blir mer lättläst.

Vad gäller bestämmelse om placering av friskluftsintag är denna reglering vanligtvis nödvändig för detaljplaner intill vägar med t.ex. tung trafik eller vid primära och sekundära transportleder för farligt gods. Enligt PBL (4 kap) ska detaljplaner inte göras mer detaljerade än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Det är ett glest villaområde med hög luftomsättning och trafikmängden på Skälbyvägen är måttlig. Det anses därför inte nödvändigt att reglera friskluftsintag i detaljplanen.

De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad mot Skälbyvägen uppgår till 64 dBA. Trafikbullerförordningen ger avstegsmöjligheter om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids. Förutsatt att bostäderna med fasadsida som överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå planeras enligt uppställda krav kopplat till avstegsmöjligheterna uppfylls riktvärdena enligt Trafikbullerförordningen.

Bullerutredning har gjorts med beräkningar som visar att bostäderna klarar de riktlinjer som finns för buller i utomhusmiljö. När det gäller buller i inomhusmiljö så regleras detta i BBR (7 kap) och ska hanteras i byggprocessen, det är därmed inte en fråga för detaljplanen att reglera.

Det är inte önskvärt att reglera vilka verksamheter som får och inte får etableras i området mer än reglerat genom användningsbestämmelsen C för centrumändamål. Detaljplanen avses gälla i många år och ska fungera för den utveckling som önskas ske, givet att eventuella andra, nödvändiga tillstånd meddelas.

En trafikbullerutredning har tagits fram där trafikbuller längs Skälbyvägen studerats, vad gäller markvibrationer från trafiken har detta ej ansetts vara något problem. Enligt PBL (4 kap) ska detaljplaner inte göras mer detaljerade än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. I det här fallet finns det inget som tyder på att platsen är särskilt utsatt, ingen spårtrafik eller större trafikleder finns intill platsen, det anses därför inte nödvändigt att utreda markvibrationer.

Planförslaget har omarbetas så att allén vid Almvägen kan bli kvar. Mot Almvägen planeras en förgårdsmark om cirka 8 till 12 meter vilket möjliggör bevarandet. Skulle några träd behöva tas ner under byggnationen ska de om möjligt återplanteras. Eftersom trädallén är skyddad som biotopskyddsområde krävs en anmälan till Länsstyrelsen för att ta ner träden. Det anses inte behövas någon ytterligare reglering i detaljplan.

Luftkvaliteten har studerats i samband med behovsbedömningen för detaljplanen. Det antogs i denna att inga riktvärden för partiklar eller MKN för luft överskrids

inom planområdet. Det är ett glest villaområde med hög luftomsättning och trafikmängden på Skälbyvägen är måttlig. Frågan anses vara utredd.

8. Tekniska nämnden:

Dagvatten

Dagvattenlösningarna i detaljplanen har inför samrådsskedet förtydligats, vilket är positivt. Tekniska nämnden saknar dock redogörelse över hur det ser ut med översvämningsproblematiken.

I planbeskrivningen omnämns anslutningen till vatten och avlopp, trots att det bara gäller anslutning till dagvattennätet. Det bör förtydligas att det endast handlar om anslutning till dagvattennät. Tekniska nämnden föreslår att en anslutningspunkt för spillvatten och dricksvatten läggs till.

I planen nämns att kraven för länshållsvatten bör vara i åtanke, vilket tekniska nämnden upplever som positivt.

Trafik

Det finns fem stycken parkeringsplatser tillgängliga från Skälbyvägen. I en situation där dessa platser är upptagna, finns en risk att en bilist kör in från Skälbyvägen och för sent upptäcker att det är fullbelagt. Då måste vederbörande genomföra en backrörelse på plats och köra ut mot Skälbyvägen igen över gång- och cykelbanan. Det är tveksamt om tunga fordon kan genomföra denna rörelse. Eftersom Almvägen idag är avstängd (genomfartstrafik/suggor), kan det vara mer lämpligt att flytta avstängningen dikt an mot gång- och cykelbanan på Skälbyvägen och stänga av denna in- och utfart helt från Skälbyvägen.

När det gäller infart till boendeparkeringen, lär det bli intilliggande väg som får användas i och med att den finns en infartsväg till skafttomt (1:62) bredvid. Det borde gå att samnyttja denna med hjälp av servitut.

På sid 19 i Planbeskrivningen står det att hantering av leveranser ska hanteras inom kvartersmark. Tekniska nämnden önskar en förtydligande redogörelse över lösningen. Om tanken är att leveranserna ska ske söder om parkeringen för lokalerna för avlastning i sydöstra hörnet av byggnaden (det skuggande mellanrummet mellan byggnad 1 och 2 på sid 15) är det troligt att fordonet kommer får backa ut samma väg. Svängradier in på området kan idag upplevas som något snäva – om dessa inte breddas är det annars svårt att se hur en transport ska komma tillräckligt nära byggnad 1 vid kvartersmark.

Tekniska nämndens tolkning är därmed att transporter inte ska stanna till längs Skälbyvägen, där det finns trottoar på båda sidor och som även är utpekade som ett av kommunens huvudcykelstråk.

Park

Den skyddade allén/biotopskyddsområdet längs Almvägen (sid 9) verkar inte vara kvar i förslaget. Tekniska nämnden önskar veta om hela allén är borttagen eller om några av befintliga träd är kvar? Om biotopskyddet ska tas bort, dvs. om träden tas ner eller på något sätt riskerar att skadas, måste en ansökan om dispens göras hos Länsstyrelsen. Det räcker inte att göra en anmälan, som det står på sid. 9. I Jakarta ser det ut att finnas ca 8-9 stycken björkar som står i en allé. I illustrationen på sid 15

ser möjligen något av träden ut att finnas kvar i korsningen Skälbyvägen/Almvägen. Den föreslagna parkeringen innebär nedtagande av ett antal träd och därefter kvarstår endast en remsa på om 3m, som inte möjliggör vare sig att ha kvar befintliga träd eller plantera nya.

Det är svårt att på illustrationsplanen (sid 15) se vilka träd som är befintliga och vilka som är föreslagna – Tekniska nämnden önskar att få detta förtydligat. Det får inte plats med några nya träd om det enbart finns 3 meter förgårdsmark utanför fasad, varav stora träd inte bör ritas in, men möjligen mindre buskträd.

Avfall

Tekniska nämnden förslår att planbeskrivningen gällande avfallshanteringen ändras till nedanstående förslag:

”Avfallshanteringen inom planen ska i enlighet med kommunens renhållningsordning och tillämpningsanvisningar – vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter, samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshandling. Livsmedelverksamheter som uppkommer inom planen ska ha fettavskiljare, dessa beskrivs i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare. Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Återvinningscentral finns inom kommunen.”

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Tekniska nämnden yttrande och har gjort följande åtgärder:

En skyfallsutredning har tagits fram och planbeskrivning och plankarta har kompletterats efter denna. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att skyfallsvatten ska avledas till fördröjningsmagasin inom kvartersmarken med en fördröjningsvolym motsvarande 64 m³, för hantering av skyfallsvatten.

Översvämningssmagasin planeras vara i form av en nedsänkt parkeringsyta, diken och översvämningssytor. Genom att reglera volymen vatten som ska kunna fördröjas inom detaljplanen säkerställs hanteringen av skyfallsvatten.

Enligt nytt förslag sker in-/utfart för boendeparkering från Skälbyvägen i planområdets norra del. Parkeringen sker sedan genom markparkering på gården alternativt i garage under mark. Det planeras för en lastficka längs med Skälbyvägen. Hantering av leveranser, parkering för tunga fordon samt övriga transporter till och från äldreboendet hänvisas hit. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring hur transporter till och från planområdet planeras ske.

Planbeskrivningen har uppdaterats med föreslagen text om vatten och avlopp enligt synpunkt och anslutningspunkt för spillvatten och dricksvatten har lagts till.

Planförslaget har omarbetats så att allén vid Almvägen kan bli kvar. Mot Almvägen planeras en förgårdsmark om cirka 8 till 12 meter vilket möjliggör bevarandet. Skulle några träd behöva tas ner under byggnationen ska de om möjligt återplanteras. Eftersom trädallén är skyddad som biotopskyddsområde krävs en anmälan till Länsstyrelsen för att ta ner träden.

Dialog har förts med kommunens avfallsstrategi och en uppdaterad text har därefter lagts in i planbeskrivningen.

9. Brandkåren Attunda:

Riskhänsyn

Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet som har bedömts kunna medföra oacceptabla risknivåer.

Översvämning

En planbestämmelse har tagits med för att följa de lösningar som har föreslagits i dagvattenutredningen vad gäller översvämningsrisk på lågpunkt inom planområdet vid 10-årsregn.

Räddningstjänstens insats

Yttrande enligt nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Planen öppnar för möjligheten att utrymning från bostäder kan ske med räddningstjänstens medverkan. Brandkåren Attunda har beräknat körtiderna från den närmsta brandstationen i Järfälla kommun med höjdfordon och insatstiden understiger 10 minuter. Detta innebär att stegutrymning är möjlig att nyttja som alternativ utrymningsväg.

Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats.

Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i planen. Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter.

Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon alternativt bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

Brandvattenförsörjningen kan alltid ske med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överskridas.

För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoseas med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer gällande brandvattenförsörjning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Brandkåren Attundas yttrande. Det finns idag 3 stycken brandposter i närheten av planområdet, samtliga ligger inom det avstånd som Teknisk handbok kräver.

10. Skanova

Skanova har markledningar som kan beröras av detaljplanen. Dessa ligger vid tomtgräns. Vi förväntar oss att åtgärder kring dessa ledningar samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordningen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Skanovas yttrande och tar med det i det fortsatta arbetet.

11. Allmänheten:

Totalt har 53 yttranden inkommit ifrån boende, både boende i närområdet och runt om i Skälby. De synpunkter som framförts är i stort sett samma och flera yttranden är nästan identiska. Nästan alla boende som inkommit med yttranden till samrådet ifrågasätter den föreslagna bebyggelsen och anser att förslaget ska läggas ner eller att bebyggelsen ska minska i storlek. Flera boende menar även att det är olämpligt att planera för en förtätning i villaområdet och anser att det är bättre om det byggs intill kommunikationspunkter eller i områden som redan håller på att utvecklas. Det anses även av flera boende att den föreslagna bebyggelsen innebär en avsevärd påverkan på områdets karaktär.

Nedan har en sammanställning av dessa synpunkter gjorts och kommenterats av kommunstyrelseförvaltningen.

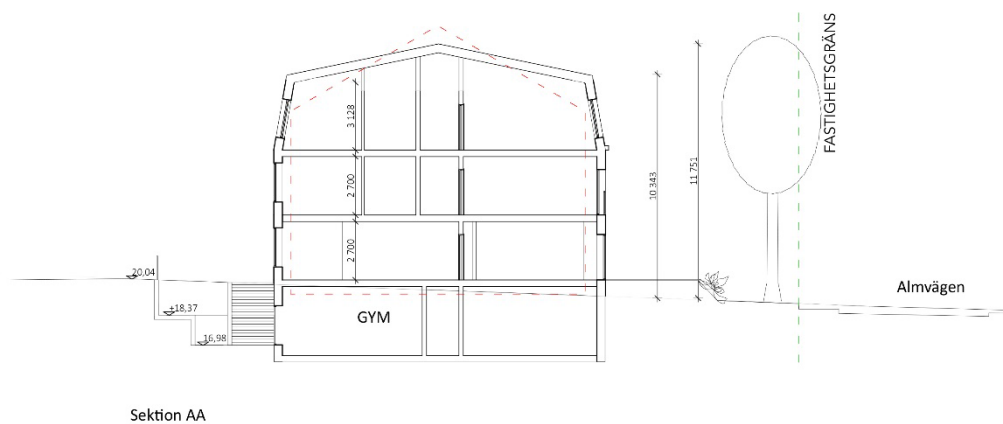
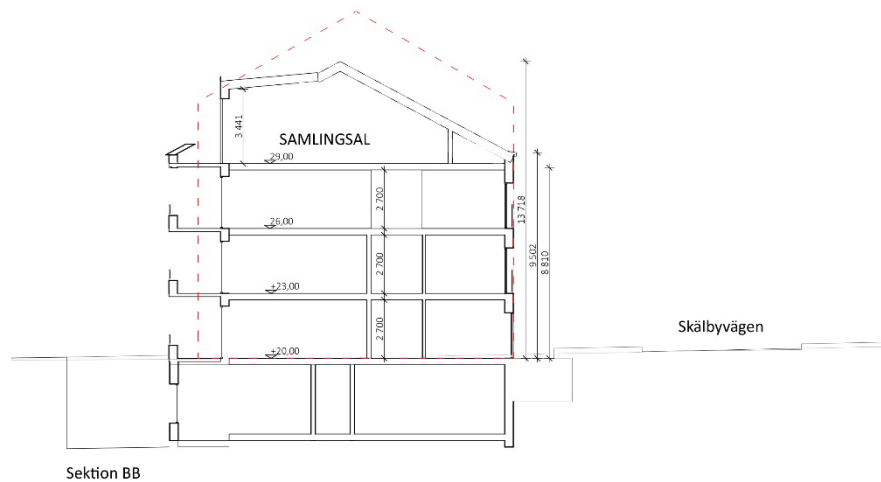
Passar inte in i stadsbilden

Flera boende anser att föreslagna bebyggelse inte passar in i områdets karaktär och att den nya planerade bebyggelsen bör anpassas efter omgivningen och minska i omfattning. Det lyfts exempelvis fram att småhus, låghus, radhus eller villor skulle passa bättre än lägenheter och studentbostäder. Flera har även haft åsikter om att arkitekturen inte passar in och att den föreslagna byggnadshöjden gör det möjligt för att fler lägenheter än det angivna talet kan inrymmas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar detta och har omarbetat förslaget med avseende på skala och gestaltning. Bland annat har fasaderna har fått en annan

utformning och byggnadskroppen mot Skälbyvägen och Almvägen sänkts, se jämförelser i bild nedan. I samrådsförslaget medgavs utöver en begränsning av nockhöjd att tekniska anläggningar, hisstoppar etc. till en höjd av 1.0 meter fick uppföras. Denna bestämmelse har tagits bort i granskningsförslaget vilket sänker den totala bebyggelsehöjden med 1.0 meter. Tekniska anläggningar placeras nu i källarplan. Röd streckade linjer på sektionerna nedan motsvarar ritad höjd i samrådsförslaget för studentlägenheter.



Ritat höjd på tidigare samrådsförslag för studentlägenheter

Ny föreslagen plankarta möjliggör för äldreboende, trygghetsboende och gruppboende i två sammanbyggda byggnadskroppar. Om fastighetsägaren skulle vilja uppföra andra typer av bostäder är det endast möjligt i en av byggnaderna, byggnaden närmast Skälbyvägen.



Skälbyvägen

— Ritat höjd på tidigare samrådsförslag för studentlägenheter

Översiktsplanen och områdets framtida utveckling

De boende anser att föreslagen bebyggelse avviker från översiktsplanens riktlinjer om bibehållen karaktär och är oroliga för områdets framtida utveckling.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Översiktsplanen anger att området ska utvecklas med bibehållen karaktär. Med detta menas att en varsam förtätning är möjlig. Den befintliga bebyggelsen längs med Skälbyvägen är generellt sett något större och högre än den omgivande villabebyggelsen, vilket innebär att något större byggnader invid Skälbyvägen anses vara i linje med översiktsplanen. Översiktsplanen anger även att bostadsområden som är utpekade som områden med bibehållen karaktär har ensidiga bostadstyper och upplåtelseformer. Ett tillskott som kompletterar den befintliga bebyggelsen ses därför som positivt. Planförslaget anses också vara i linje med dokumentet Riktlinjer för utveckling av Barkarby-Skälby som antogs av kommunstyrelsen den 9 december 2019. Där beskrivs riktlinjer för framtida förtätning längs med Skälbyvägen samt Byleden-Ekvägen. Den höjdsplan som föreslås i detaljplanen följer riktlinjerna och bedöms som lämplig längs Skälbyvägen.

De bostäder som tillkommer är en del av de bostäder som Järfälla kommun har åtagit sig att bygga i tunnelbanans närområde.

Varför bygger ni inte det här i Barkarbystaden, Veddesta eller Barkarby C istället?

Ett flertal undrar hur det kommer sig att kommunen valt att gå fram med en detaljplan av denna karaktär på denna plats och inte i Veddesta, Barkarbystaden eller Barkarby centrum. Vidare undrar flera om detta verkligen är en lämplig plats för studentbostäder och menar att det skulle kunna bli otryggt.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planförslaget har omarbetats och nytt förslag möjliggör för äldreboende, trygghetsboende och gruppboende i två sammanbyggda byggnadskroppar.

Ärendet har initierats av en enskild fastighetsägare som önskar utveckla sin fastighet. Planmyndigheten har, genom ett politiskt beslutat uppdrag, att pröva vad

marken är mest lämpad för enligt PBL, och gör bedömningen att vårdverksamhet eller bostadsanvändning med möjlighet till verksamhet i bottenvåning är en lämplig användning av tomten. I planhandlingarna regleras inte lägenhetsstorlek eller upplåtelseform utan enbart användningen vårdverksamhet samt bostad, kombinerad med C-ändamål. Byggnadsskalan följer inriktningen i ÖP och senare beslutade riktlinjer för närområdet. Förslaget innebär i juridisk bemärkelse ingen betydande olägenhet för omgivningen och skalan bedöms anpassad till stadsbilden. Förslaget ska i sin slutliga utformning uppfylla alla relevanta styrdokument som gäller i kommunen och den lagstiftning vad gäller de aspekter som prövas inom ramen för en detaljplan.

Positiv till utveckling

Det har kommit in synpunkter som har varit positiva till en utveckling av fastigheten. En person är positiv till att det tillkommer studentbostäder i området och en annan önskar att det byggs ett gruppboende för funktionshindrade.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar dessa synpunkter och tar med dem i det fortsatta arbetet. Användningsbestämmelse för vård har lagts till samt att användningsbestämmelsen för bostad har specificerats i en del av byggnadskroppen. Det medför att det endast är möjligt att uppföra gruppboende och trygghetsboende eller äldreboende i byggnadsdelen som vänder sig mot Almvägen.

Trafik och säkerhet

Idag är det en vägbom som gör att man inte kan åka in på Almvägen från Skälbyvägen för att förhindra genande bilar som vill undvika köer och trafikljus vid korsningen Skälbyvägen och Ekvägen. Flera boende uttrycker oro för att planförslaget medför ökad trafikmängd i villaområdet där det finns gott om barn som vistas. Det lyfts att det redan är problem med mycket trafik i närområdet idag och att den planerade bebyggelsen kommer bidra till ytterligare trafik i området.

Oro att trafikbullret kommer öka har också uttryckts och att bullerutredningen endast är gjord för planområdet och inte närområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planområdet innefattar ej genomfartsförbudet söder om och utanför planområdet. Planarbetet utgår ifrån att vägbommen blir kvar. Planförslaget har också omarbetats så att in-/utfart till parkeringen sker från Skälbyvägen. Det innebär mindre trafik till och från planområdet på villagatorna.

Trafikbullerutredningen har uppdaterats. Bullerutredningen är framtagen för att säkerställa att riktvärden för god ljudmiljö inte överskrids för den planerade bebyggelsen och ej den omgivande bebyggelsen.

Parkering

Flera boende har uttryckt oro för att planförslaget inte innehåller tillräckligt med parkeringsplatser och att det ska generera negativa konsekvenser i närområdet. Man anser att många bilar kommer att parkeras på de smala gatorna inne i villaområdet vilket kommer att utgöra en säkerhetsrisk och orsaka framkomlighetsproblem för personbilstrafiken, snöröjningen och sophämtningen. En boende lyfter att det är ett problem att parkeringsplatserna inom planområdet idag är avgiftsbelagda, det anses ha inneburit att flera väljer att parkera på Almvägen och Oxelvägen.

Eftersom det i samrådsförslaget utöver studentlägenheter även är möjligt att upplåta bostäderna till pensionärer anser en boende att det är viktigt att kommunen utgår ifrån att pensionärer inte cyklar så mycket, yngre pensionärer har bil och det kommer behövas parkeringsmöjligheter för hemtjänsten till de äldre pensionärerna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Förslaget har omarbetats och möjliggör nu parkeringsgarage samt tillräcklig markparkering på innergården för den planerade bebyggelsen. Kommunens beslutade parkeringsnorm ska följas vid bygglovsgivning.

Plankartan har justerats för att möjliggöra en last- och angöringsficka utmed Skälbyvägen för bland annat hemtjänst, matleveranser, taxi etc.

Planen innebär oegentligheter för mig

Flera boende anser att planförslaget innebär att värdet på deras fastighet kommer att sänkas, bland annat på grund av insyn, skuggning och oljud från de boende. Flera har också klagat på att byggnationen kommer att vara störande under en lång tid.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Juridiskt sett är det en fråga om byggnationen innebär "en betydande olägenhet för omgivningen". Alla besvär som nämns såsom insyn etc. faller under frågan om olägenhet. Avståndet mellan föreslagen byggnad och närmaste bebyggelse är så stor att kommunen gör bedömningen att förutsättningar finns att lösa den närmare byggnadsutförningen så att betydande olägenhet inte uppstår för närboende. Att betydande olägenhet inte uppstår för omgivningen är ett kriterium för bygglov. Närmaste avstånd mellan tillåten bebyggelse enligt planförslaget och grannfastigheterna är 4,5 meter.

Grönytor och översvämning

Den befintliga grönytan med allén i planområdet södra del måste bevaras eftersom den utgör ett biotopskyddsområde och en grön kil. Eftersom flertalet av träden försvinner kommer karaktären av trädgårdsstaden förändras avsevärt. Det finns även en oro över att översvänningsproblematiken inte utreds tillräckligt noga.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planförslaget har omarbetats så att allén vid Almvägen kan bli kvar. Mot Almvägen planeras en förgårdsmark om cirka 8 till 12 meter vilket möjliggör bevarandet. Skulle några träd behöva tas ner under byggnationen ska de om möjligt återplanteras. Eftersom trädallén är skyddad som biotopskyddsområde krävs en anmälan till Länsstyrelsen för att ta ner träden.

En skyfallsutredning har tagits fram och planbeskrivning och plankarta har kompletterats efter denna. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att dagvatten ska avledas till fördröjningsmagasin inom kvartersmarken med en fördröjningsvolym motsvarande 64 m³, för hantering av skyfallsvatten.

Översvänningsmagasin planeras vara i form av en nedsänkt parkeringsyta, diken och översvänningsytor. Genom att reglera volymen vatten som ska kunna fördröjas inom detaljplanen säkerställs hanteringen av skyfallsvatten.

Befintliga verksamheter

Många boende tycker det är synd att verksamheterna som ryms i byggnaden idag försvinner.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Genom planens reglering möjliggörs att gymverksamheten kan vara kvar. Det är slutligen fastighetsägaren som avgör detta.

Samrådskretsens storlek

Boende skriver att samrådskretsen är för liten och att fler än dem som har fått brev hem påverkas av förslaget.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen anser att de som berörs av förslaget i juridisk mening ingår i samrådskretsen/ har fått information per brev. Ärendet har även kommunicerats via kommunens hemsida.

Fler än de som juridiskt sett är sakägare har inkommit med synpunkter och idéer under samrådstiden, vilka finns med och bemöts i denna sammanställning.

Försäljning av kommunala fastigheter

En boende undrar varför kommunen säljer del av Björkeby 5:1.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Anledningen till att den del av Björkeby 5:1 föreslås säljas är bland annat för att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten inom fastigheten samt få till en bättre fastighetsindelning som överensstämmer med den nya detaljplanen.

Kulturmiljö

Det lyfts fram att planerad bebyggelse innebär att man river en byggnad som representerar 50-talet och den våg av byggnation som då ägde rum i Barkarby, därav försvinner en del av historien i området. En annan boende frågar om byggnaden anses vara kulturhistoriskt värdefull.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Frågan om rivning prövas i samband med rivningslov. Rivningslov ska beviljas för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte:

- 1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller*
- 2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde (9 kap 10 § PBL).*

Byggnaden är inte utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad enligt kulturmiljöplanen och omfattas inte av rivningsförbud. Förutsättningarna för att bevilja en rivning är därför uppfyllda.

Sammanfattning/slutsats

Inkomna synpunkter har föranlett följande större ändringar i planhandlingarna:

Plankarta:

Bebyggelsens höjd har sänkts.

Användning för vårdverksamhet har lagts till.

Bostadsanvändningen har preciserats, i en del av byggnaden är det endast möjligt att uppföra gruppboende/trygghetsboende och i den andra delen kvarstår den mer generella användningen för bostäder.

Bestämmelse för hantering av skyfallsvatten har lagts till.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse för att säkerställa fördröjning av dagvatten.

Bestämmelse för trafikbuller har uppdaterats.

Planområdet har justerats för att möjliggöra en lastficka längs Skälbyvägen.

Övriga handlingar:

- Inkomna synpunkter och resonemang har förtydligats. Nya utredningar har tagits fram för dagvatten, geoteknik, trafikbuller och skyfall.

- Nya illustrationer har lagts till i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen har uppdaterats efter inkomna synpunkter och framtagna utredningar.

Sakägare och övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att synpunkter som detaljplanen kan reglera har beaktats i möjligaste mån. Anpassningar och avvägningar har gjorts efter inkomna synpunkter.

Malin Danielsson
Planchef

Jakob Stenfelt
Planarkitekt