



Dnr Kst 2018/521

GRANSKNINGSHANDLING

Förslag till detaljplan för

## **BJÖRKEBY 1:276 M.FL.**

Fastigheten Björkeby 1:276 m.fl., Järfälla kommun

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

---

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 22 september – 13 oktober 2020. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats [www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se) och hos kommunens Servicecenter, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen Stockholm
2. Trafikförvaltningen
3. E.ON. Energidistribution
4. Norrvatten
5. Lantmäteriet
6. Tekniska nämnden
7. Miljö- och bygglovsnämnden
8. Socialförvaltningen
9. Barkarby-Skälby Villaägarförening
10. Boende och Allmänheten

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

11. Länsstyrelsen Stockholm
12. Trafikverket
13. E.ON. Värme Stockholm
14. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen
15. Hyresgästföreningen Järfälla

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

Synpunkter som bedömdes kräva direkt svar har kommenterats av Kommunstyrelseförvaltningen. Övriga synpunkter har noterats.

### **1. Länsstyrelsen Stockholm:**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Synpunkterna är noterade.*

### **2. Trafikförvaltningen:**

Planområdet ligger både inom det av RUFSS som klassas som strategiskt stadsutvecklingsläge och nya tunnelbanans influensområde. Planområdet ligger i anslutning till Skälbyvägen som trafikeras av flera busslinjer. Planområdet ligger inom en 200 meters radie från flera busshållplatser som har trafik dygnet runt. Planområdet ligger cirka 1 km från Barkarby station som idag trafikeras av pendeltåg och i framtiden även av tunnelbana.

#### *Region Stockholms synpunkter*

Utöver de synpunkter som lämnades under samrådsskede vill Trafikförvaltningen att kontakt tas i god tid (cirka 1 år) innan byggstart. Detta är viktigt för att minimera störningar för befintlig busstrafik samt underlätta för planeringen av eventuella omläggningar på Skälbyvägen under byggtid.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Synpunkterna är noterade. Trafikförvaltningen kontaktas i god tid enligt befintliga rutiner.*

### **3. E.ON. Energidistribution**

E.ON Energidistribution AB har studerat de inkomna remisshandlingarna och har följande synpunkter.

Planbeskrivningen bör förtydligas vad gäller text som beskriver elförsörjningen av planområdet:

#### **3. Planförslag/Teknisk försörjning/El**

Befintliga allmänna elledningar finns framdragna till fastigheten, men kan behöva förstärkas till följd av tillkommande lägenheter, butiker, serviceverksamhet eller andra elintensiva anläggningar såsom laddstolpar.

Befintliga ledningar kan behöva flyttas till följd av detaljplanens genomförande.

#### **5. Genomförande/Infrastruktur/El (punkt som i dag inte finns)**

Eventuella ledningsflyttar skall förämnas minst 6 månader innan utförande, flytt bekostas av den som det begär.

Nyanslutningar skall förämnas minst 6 månader innan anslutning.

Fastighetsägaren behöver kontrollera med ledningsägare om nuvarande el-abonnemang är tillräckligt, behöver abonnemanget utökas skall en servisändring göras.

Planeras laddstolpar krävs framförhållning på grund av att ytterligare förstärkning i elnätet kan behöva göras.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kapitel 3 i planbeskrivningen har uppdaterats med information om att befintliga elledningar kan behöva förstärkas eller flyttas. Kapitel 5 har uppdaterats med information om att el-abonnemanget kan behöva ses över. Fastighetsägaren har informerats om att föransökan krävs samt att framförhållning krävs om laddstolpar planeras.*

**4. Norrvatten:**

Remissvar angående synpunkter om detaljplan för fastigheterna Björkeby 1:276 och 1:316 i Järfälla Kommun, KST 2018/521

Norrvatten hänvisar till vårt remissvar med Dnr NV2019-174 daterat 2019-09-23 gällande rubricerad rubrik.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen har beaktat Norrvattens tidigare yttrande. Fastighetsägaren har underrättats om Norrvattens tidigare framförda önskemål.*

**5. Lantmäteriet:**

Detaljplan för Järfälla Björkeby 1:276 med flera, fastigheten Björkeby 1:276 och 1:316 Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-22) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

*BEGREPPET TOMT*

I planbeskrivningen har bestämmelser relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Synpunkterna är noterade, planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats med begreppet fastighet.*

**6. Tekniska nämnden:**

*Trafik*

Tekniska nämnden anser att det bör vara minst 2,5 meters bredd för lastplatsen utmed Skälbyvägen. Vidare anser nämnden att remsan mellan lastplatsen och gång- och cykelvägen utmed Skälbyvägen bör vara minst 0,5 meter bred. I resterande utrymme fram till fasaden kan en gång- och cykelbana med fördel utföras, gärna 3

meter bred eller åtminstone utformad så att nuvarande gång – och cykelbana behåller befintlig bredd på sträckan.

Ytan som inte ska användas till parkering bör byggas som en refug. Detta för att undvika smittrafik utmed Almvägen. Tekniska nämnden vill också framföra att det är av stor vikt att till att gällande bil- och cykelplatser uppfyller parkeringsnormen.

#### *Översvämning*

Tekniska nämnden vill belysa vikten av att minimera översvämningsriskerna utanför planområdet. Skyfallsutredningen kan därför behöva kompletteras med jämförelsekartor som visar skillnaden i översvämningsrisk före och efter planens genomförande samt att risken inte ökar. Det kan även vara nödvändigt att se över den förslagna skyfallshanteringen och komplettera plankartan med den höjdsättning och de skyfallsåtgärder som säkrar att skyfallskraven kan följas. En sådan åtgärd kan vara att tillfoga plankartan en yta med planbestämmelsen ”skydd” för översvämningshantering. Med ovannämnda justeringar skulle skyfallskravet, som fastslår att byggnader inte ska skadas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25, säkerställas.

Utgångspunkten vid skyfallsplanering är att marken lutar bort från byggnader samt att befintliga lågpunkter behålls, eller att lågpunkter med samma volym skapas inom planområdet, men inte i närheten av planerade byggnader. Det bör preciseras i detaljplanen att detta tagits beaktande i skyfallsplaneringen samt att bebyggelsen anpassas efter platsens förutsättningar.

#### *Dagvattenhantering*

Tekniska nämnden noterar att fördröjningsvolymen i dagvattenutredningen beräknats till 10 m<sup>3</sup>. Då den korrekta siffran är 30 m<sup>3</sup> bör dagvattenutredningen tillsammans med plankarta och planbeskrivning uppdateras på detta område.

Planbestämmelsen kan med fördel kompletteras med uppgifter som reglerar att detaljplanens parkeringsytor är genomsläppliga, vilket är en förutsättning för det fördröjningsbehov som krävs. Vidare bör vissa formuleringar under avsnittet om skyfall revideras då begreppet fördröjningsmagasin inte ska användas för att hantera skyfall. Skyfallsregn behöver istället hanteras genom ytliga lösningar.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Plankartan har uppdateras med att lastplatsens mått följer de mått som Tekniska nämnden anger. Övriga synpunkter har noteras och följs upp i senare skede.*

*Skyfallsutredningen har uppdaterats efter inkomna synpunkter och planbeskrivningen kompletterats med text. Skyfallsutredningen listar behov av åtgärder varav vissa säkras i plankartan och andra i framtida projekteringar. Planbeskrivningen uppdateras med skrivelse kring hur bebyggelsen ska säkras för att undvika att vatten blir stående intill planerade bebyggelse. Mark inom planområdet avsätts för översvämningshantering genom bestämmelsen **m1**, det gäller en yta strax söder om planerad bebyggelse.*

*Dagvattenutredningen har uppdateras med rätt fördröjningsvolym. Exakt hur åtgärderna kommer se ut hanteras i senare skede. Planbeskrivning och plankarta har kompletterats med rätt fördröjningsvolym samt skrivelse kring genomsläpplig parkeringsbeläggning.*

## 7. Miljö- och bygglovsnämnden

### 1. Övergripande synpunkter

Av tidigare samrådshandlingar gick det att utläsa att den då omnämnda fastighetsägaren planerade att bygga studentbostäder inom aktuellt planområde. Till nu aktuellt granskningsskede framgår att detaljplanen har ändrats på så vis att en annan fastighetsägare nu istället planerar att bygga bland annat vårdboende på fastigheten. Nämnden bedömer att sådana väsentliga ändringar av planförslaget bör samrådats med bygg- och miljöförvaltningen.

Nuvarande planförslag riskerar att medföra risk för negativ påverkan på människors hälsa då höga trafikbullernivåer förekommer vid bostäderna. Av regeringens miljömål "God bebyggd miljö" framgår att bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö och att människor inte utsätts för skadliga miljöexponeringar, t.ex. luftföroreningar och buller. Buller vid fasad mot Skälbyvägen riskerar att exponeras av buller som överskrider förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det bör inom planarbetet säkerställas att byggnader kan uppföras så att gällande lagkrav följs.

Det saknas en utredning som visar att miljömål och miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet. Studier visar att det finns risk för att utveckla demenssjukdomar i områden med höga luftföroreningar. Det är särskilt viktigt att beakta vid plane-ring av äldreboenden.

### 2. Plankarta med bestämmelser

- 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 och inomhus.
- Planbestämmelserna behöver kompletteras med placering av friskluftsintag. Friskluftsintag bör placeras bort från Skälbyvägen.
- 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)".
- På punkt- och korsprickad mark anges att "markmurar" får uppföras. "Mark murar" är inget vedertaget begrepp och ska därför ändras till "murar får anläggas".

Byggrätten på korsprickad mark är både reglerad i att marken får förses med skärmtak för parkering om 150 kvm och att komplementbyggnad om totalt 50 kvm får placeras inom området. Bestämmelsen är svårtolkad bland annat eftersom "skärmtak" saknar definition och att en byggnad med skärmtak även är en komplementbyggnad. Som bestämmelsen nu är utformad får marken bebyggas med komplementbyggnader med en sammanlagd area om totalt 200 kvm BYA varav minst 150 kvm OPA, som utförs med tak av en lätt konstruktion. Det är oklart om bestämmelsen innebär att det endast får uppföras en komplementbyggnad om 50 kvm. Det är även oklart om komplementbyggnaden om 50 kvm får

sammanbyggas med skärmtaken. Det finns ingen bestämmelse som reglerar komplementbyggnadens höjd och utformning.

- Under utformning anges att tak ska utformas som sadeltak och att fasader ska utföras i trä. Bestämmelsen står under bestämmelsen f1, vilket kan tolkas som att bestämmelsen endast gäller för f1-området. En allmän utformningsbestämmelse bör stå först så att det blir tydligt att det gäller för all bebyggelse.
- Bestämmelsen ger möjlighet till ett låglutande sadeltak som innebär en större byggnadsvolym än den som illustreras i planbeskrivningen.

### 3. Planbeskrivning

På sidan 6 finns en bild ”planmosaik för gällande planer”. I kartbilden benämns ett område som planlagt, dock omfattas inte området av någon detaljplan.

På sidan 10 under rubriken markförhållanden står att ”pålning med stålrörspålar kommer att behövas på vissa platser för båda byggnaderna”. Ordet ”stålrörspålar” behöver tas bort eftersom det kan finnas andra lösningar. ”De båda byggnaderna” behöver ändras eftersom det är fråga om en enda byggnad.

På sidan 15 nämns att planens intension är att befintlig växtlighet i form av högvuxna träd och häckar ska behållas. Det står att träd i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras. På sidan 3 står det om två ekar med visst naturvärde, som bör bevaras under förutsättning att de inte skapar olägenheter eller hindrar för utbyggnad av byggnationen, teknisk försörjning eller tillgänglighet. En planbestämmelse för att säkra bevarandet av befintlig växtlighet bör införas.

### 4. Buller

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. En utgångspunkt bör vara är att de boende räknar med att kunna öppna fönster utan att exponeras för buller. Enligt världshälsoorganisationen WHO bör ljudnivån vid fasad inte överstiga 45 dBA nattetid så att människor kan sova med öppet fönster. Nämnden råder därför planavdelningen att säkerställa åtgärder för att sänka ljudnivåer vid fasad mot Skälbyvägen så att boende får tillgång till en god bebyggd miljö utan störande buller.

#### 4.1. Bullerutredning

Av bilaga 1 i trafikbullerutredningen framgår att merparten av fasaden mot Skälbyvägen kommer få ljudnivåer på 66-70 dBA. Riktvärdet för små lägenheter om 65 dBA överskrids därmed. Däremot framgår det också i bilaga 1 att ljudnivån vid fasad mot Skälbyvägen är 62-64 dBA. Att ljudnivån skulle sänkas från 66-70 dBA till 62- 64 dBA utan något som skärmar av bullret behöver motiveras mer. Nämnden bedömer att det inte är skäligt att frånga riktvärdena i trafikbullerförordningen och att åtgärder behöver vidtas för att riktvärdena ska innehållas.

I bullerutredningen framgår att ”marken har antagits vara absorberande då planområdet är utanför innerstadsmiljö och större del ser ut att ha vegetation/gräsbevuxen mark enligt satellitbild”. Vid fasad mot Skälbyvägen bedömer nämnden att området främst består av, och kommer bestå av

hårdgjord/asfalterad yta. Hårda ytor som asfalt reflekterar oftast ljudet och sprider det vidare. Enstaka träd eller buskar bedöms inte medföra någon dämpning. Det bör därför utredas vilken ljudnivå en reflekterande mark skulle ge vid fasad mot Skälbyvägen.

Det behöver tydliggöras varför det sker en vertikal sänkning av ljudnivån vid fasad mot Skälbyvägen från 66-70 dBA till 62-64 dBA. Ljudnivån per våningsplan behöver också tydliggöras. I planbeskrivningen framgår att byggnaden kommer bli 2-3 våningar hög. Figureerna i bullerutredningen blir missvisande.

I bullerutredningen föreslås åtgärder för att minska trafikbullret men det framgår inte vilken sänkning i dBA en skärm eller utstickande fasadelement skulle ge. Bullerskydd framgår inte heller som planbestämmelse.

#### *4.2. Buller och vibrationer inomhus*

Bullerutredningen saknar en analys av lågfrekvent buller som kommer att förekomma i bostäder. Enligt Folkhälsomyndigheten allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör riktvärden för lågfrekvent buller inte överskridas för att minska risken för olägenhet för människors hälsa. Folkhälsomyndighetens allmänna råd gäller för bostadsrum i permanentbostäder och fritidshus. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila, rum för daglig samvaro och matrum som används som sovrum.

De allmänna råden gäller även för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande och sovrum i tillfälligt boende. I samrådsredogörelsen påpekar även trafikförvaltningen att 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. En bedömning av lågfrekvent buller inomhus behöver göras för att säkerställa att byggnader kan uppföras i sådana konstruktioner som dämpar lågfrekvent ljud.

#### *4.3. Verksamhetsbuller*

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 utgör en olägenhet i miljöbalkens mening kan verksamheterna behöva vidta åtgärder i efterhand eller bli tvungna att flytta. Av planbeskrivningen framgår att Skälbyvägen kommer breddas för att möjliggöra en lastficka. Lastning och lossning kan av boende upplevas som störande. Det bör utredas om sådan verksamhet uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller.

#### *4.4. Buller under byggtiden*

Under tiden som de utvändiga byggnadsarbetena pågår kommer det sannolikt att upplevas som störande för närboende. Sprängning och pålning kommer att förekomma och många transporter med lastbil kommer att trafikera området. Det bör i ett tidigt skede kontrolleras att nödvändiga åtgärder vidtas under byggtiden för att buller från byggarbetena inte överskrider Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2004:15) om buller från byggplatser.

### 5. Dagvatten

I dagvattenutredningen föreslås ett flertal åtgärder som kommer förhindra översvämningar på fastigheten och föroreningar i recipienten. Det framgår inte i planbeskrivningen eller planbestämmelser att föreslagna dagvattenåtgärder kommer att vidtas. Det bör inom planarbetet säkerställas att föreslagna dagvattenåtgärder vidtas samt att drift och skötselrutiner för dagvattenanläggningar tas fram.

### 6. Luftkvalitet

Planområdet ligger i nära anslutning till Skälbyvägen som är en belastad trafikled i kommunen. Det är därför viktigt att en utredning om luftkvaliteten i planområdes tas fram för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan uppnås. Utöver miljö kvalitetsnormen bör resultaten jämföras med regeringens miljö kvalitetsmål för luft. Av miljö kvalitetsmålen framgår riktvärden som inte bör överskridas för att minska risk för cancer, andra sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Enligt SLB-analys bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljö kvalitetsnormerna nås ur hälsoskyddssynpunkt.

Studier visar att individer som bor på gator med mycket avgaser löper en större risk att utveckla demenssjukdomarna Alzheimers sjukdom och Vaskulär Demens än de som bor på platser där luften är renare. Detta är viktigt att beakta vid planering av bland annat äldreboenden.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

#### ***Övergripande synpunkter***

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar miljö- och bygglovsnämndens yttrade. Dialog har förts kring flera av de synpunkterna som nämnden lyfter i detta yttrande.*

#### ***Plankarta med bestämmelser***

*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.*

*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.*

*Om träden inom planområdet haft ett individuellt värde eller varit del av ett samband hade ett skydd kunnat vara aktuellt. Som planmyndigt ska vi väga det allmänna intresset mot det enskilda. I det här fallet finns det inget allmänt intresse av att reglera att träd på en privat fastighet ska bevaras. Det finns däremot ändå ett värde av att beskriva träden i planbeskrivningen eftersom fastighetsägaren ämnar bevara de träd som går att bevara. De träd som står längs med Almvägen skyddas genom sitt biotopskydd som allé. För att ta ner dessa träd krävs en anmälan till Länsstyrelsen.*



*Bestämmelse för prickmark och korsmark uppdateras med benämningen ”murar får anläggas”*

*Det är riktigt att det inom korsprickad mark är möjligt att uppföra 200 kvm komplementbyggnad varav 150 kvm ska vara öppenarea det vill säga utgöras av helt eller delvis öppna delar. Regleringen är till för att möjliggöra carports för äldreboendet. Det anses inte nödvändigt att reglera ifall komplementbyggnaden om 50 kvm får eller inte får ligga intill de planerade skärmtaken för parkeringen (carports).*

*Bestämmelse om skärmtak har justerat till att reglera öppenarea.*

*Bestämmelse för komplementbyggnader har kompletterats med reglering av höjd.*

*Plankartan har uppdaterats så att den generella bestämmelsen om sadeltak och fasader står först.*

### **Planbeskrivning**

*Planbeskrivningen har uppdaterats med rätt planmosaik.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats efter inkomna synpunkter.*

*Bilden på sidan 6 har tagits bort och bildtext på sidan 5 har reviderats.*

### **Buller**

*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 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.*

*Lastplatser kan betraktas som verksamhetsbuller om det är kopplat till någon verksamhet. I det här fallet är inte lastfickan direkt kopplad till verksamheten utan framförallt en justering som kommit till för att minimera trafik in på de omkringliggande villagatorna. Om lastfickan inte är kopplad till någon verksamhet så kan man heller inte tillämpa miljöbalken på det här sättet.*

### **Buller under byggtiden**

*Buller under byggtiden ska inte regleras i en detaljplan, det kontrolleras i senare skede i samband med bygglovsansökan och tekniskt samråd. Byggbuller regleras i Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15).*

### **Dagvatten**

*Planbeskrivningen visar på att det finns utrymme för olika lösningar för att hantera en viss volym dagvatten inom planområdet enligt kommunens riktlinjer vilket är tillräckligt i ett detaljplaneskede. Dagvattenutredningen listar sedan behov av åtgärder varav vissa säkras i plankartan och andra i framtida projekteringar, det är*

anses tillräckligt i det här skedet. Drift och skötesrutiner är tekniska frågor vilka inte ska regleras i en detaljplan.

### **Luftkvalitet**

Luftkvaliteten har studerats i samband med "Undersökning av betydande miljöpåverkan" vilket togs fram i samband med att planarbetet påbörjades. 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. Undersökningen har skickats på remiss till Länsstyrelsen utan erinran. Frågan anses vara utredd.

### **8. Socialförvaltningen:**

Socialförvaltningen ser positivt på förslaget till detaljplanen då den medger möjlighet till byggnation av ett äldreboende.

Järfälla är en åldrande kommun och behovet av vård- och omsorgsboende (äldreboende/särskilt boende) ökar. I takt med att kommunens invånarantal ökar, ökar även antalet äldre personer som har behov av en plats på ett äldreboende.

Äldreboendet bör uppföras med plats för 50-60 stycken lägenheter med tillgång till utevistelse samt möjligheter till samvaro med föreningsliv och samhälle.

I det fall ett äldreboende kommer byggas inom ramen för Järfälla kommuns kapacitetsbehov så ska lokalutformning och färgsättning av boendet ske i samverkan med socialförvaltningen, dessutom behöver utformning och funktioner på boendet utgå ifrån dokumentet *Modell för framtagande av särskilt boende* (Son 2017/110).

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Synpunkterna är noterade.

### **9. Barkarby-Skälby Villaägarförening:**

Synpunkter på förslagen bebyggelse på Björkeby 1:276 och 1:316

Kommundelen Barkarby är ett gammalt område med villabebyggelse och om kommunen vill behålla denna karaktär av trädgårdsstad så är kommer den tänkta byggnaden på fastigheten Björkeby 1:276 och 1:316 att bli alltför dominerande i området.

Om syftet med huset är att det bl.a. ska bli äldre- och trygghetsboende så kommer trafiken till fastigheten och området att öka och bristen på parkeringsplatser bli ytterst märkbar. De planerade parkeringsplatserna lär väl bara täcka personal- och boendeparkering. Var ska besökare till fastigheten parkera? Det blir de små gatorna runt om blir parkeringsplatser med konsekvens att trafiken ökar i området och otryggheten för barn och vuxna som ska röra sig i området ökar.

Även sophantering och utryckningsfordon kan få problem att ta sig fram i området.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Kommunstyrelseförvaltningen anser att planförslaget är i linje med översiktplanen och även trädgårdsstadens ursprungliga ideal om att skapa ett samhälle som är

*självständigt gentemot storstaden i centrum. Planförslaget kompletterar den befintliga strukturen och bidrar till att ge huvudstråket Skälbyvägen karaktären av en bygata.*

*All angöring sker från Skälbyvägen vilket gör att parkeringsplatserna inte genererar mer trafik i villaområdet. Järfälla kommuns parkeringsnorm måste uppfyllas.*

#### **10. Allmänheten:**

Totalt har 16 yttranden inkommit ifrån boende, både boende i direkt anslutning till planområdet samt runt om i Skälby, två av de inkomna yttrandena påskrivna från flera fastighetsägare. Nedan har en sammanställning av dessa synpunkter gjorts och kommenterats av kommunstyrelseförvaltningen

#### **Passar inte in i stadsbilden**

Flera anser att det är ett för stort hus och menar att förslaget måste bli lägre, många av dessa menar att det ska planeras för färre boende. Några av dessa menar att det ligger för nära gatan och att man önskar att grönskan längs gatan ska bevaras. En boende anser att huset borde delas upp i två delar eftersom det då skulle harmonisera bättre med det omkringliggande villaområdet. En annan menar att det vore bättre med parhus. Flera anser att föreslagen bebyggelse inte är småskalig.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen noterar detta. Mellan samråd och granskning omarbetades förslaget. Skalan sänktes och gestaltningen ändrades. Gestaltningen mot Almvägen har inspirerats av radhusbebyggelse för att smälta in i villabebyggelsen. Utöver det har grönskan längs med Almvägen till stor del bevarats och förgårdsmark om 8-12 meter regleras mellan fasad och gata. Bebyggelsen mot Skälbyvägen får en annan gestaltning för att ge Skälbyvägen en känsla av bygata. Tanken med att möjliggöra mer sammanhängande bebyggelse längs med Skälbyvägen är att möjliggöra verksamheter som stärker det lokala service- och handelsutbudet. Den aktuella exploateringsgraden bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.*

#### **Den tänkta verksamheten**

Att antal boende menar att det bör införas ett krav på att det endast får uppföras äldreboende, gruppboende/trygghetsboende och att bottenvåningen kan få användas för caféverksamhet eller liknande. Det lyfts även att det önskas sådan verksamhet som inte riskerar att störa områdets boende t.ex. äldreboende eller förskola. Flera önskar också att användningen B tas bort från plankartan och att endast D och B<sub>1</sub>, möjligen C kvarstår. Samma personer undrar om deras synpunkter beaktas i beslutet?

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen anser att det är lämpligt att möjliggöra för bostäder på platsen med anledning av närheten till Barkarby station, som i framtiden kommer att vara en viktig kollektivtrafiknod. Detaljplanen är framtagen och syftar till att möjliggöra ett äldreboende, det är endast halva bygganden som möjliggör vanliga bostäder. Komplettering av det befintliga beståndet ses som positivt eftersom det bidrar till bättre möjligheter till boende i olika skeden av livet.*

*Samtliga yttranden vägs i den samlade bedömningen, det är slutligen ett politiskt beslut som avgör om detaljplanen ska antas.*

**Positiv till utveckling**

Flera ställer sig positiva till de ändringarna i projektet och anser att ett äldreboende är mer lämpat för området, det anses ligga mer i linje med kommunens översiktsplan. Karaktären i området kommer att förändras men inte i samma omfattning som förslaget såg ut i samrådet. Det framhålls som bra ytan nu används mer effektivt, flera är också positiva till att in- och utfart nu sker från Skälbyvägen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Synpunkterna är noterade.*

**Trafik och säkerhet**

Nästan alla inkomna synpunkter berör trafik, många pekar på att projektet kommer innebära en ökad biltrafik i området. En boende undrar hur kommunen kan säkerställa att Skälbyvägen blir en mindre trafikerad gata? Den boende upplever att trafiken har ökat de senaste åren.

Några andra boende lyfter att in-/utfarten kan utgöra en risk för cyklister. Flera har påpekat att genomfartstrafiken från Skälbyvägen till Almvägen måste regleras, de menar att grinden måste bli låsbar.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Vid förtätning eftersträvas att så få nya utfarter tillkommer, i detta fall går det inte att undvika att ytterligare en utfart tillkommer. All angöring måste ske från Skälbyvägen vilket gör att de tillkommande parkeringsplatserna inte genererar mer trafik i villaområdet. Järfälla kommuns parkeringsnorm måste uppfyllas.*

*Vägområdet där genomfartstrafik sker trots befintlig vägbom är inte med i detaljplanen och berörs ej av planen. Det är Park och Gata som ansvarar för detta område. I detaljplanen utgår kommunstyrelseförvaltningen från att situationen är som idag, det vill säga att vägbommen är kvar.*

**Parkering**

Många boende anser att det behövs fler parkeringsplatser eftersom de är oroliga att föreslagna parkeringar inte kommer räcka till. Några menar att det borde vara ett krav i detaljplanen att det blir ett parkeringsgarage. Anledningen är bland annat att ett parkeringsgarage skulle inrymma fler parkeringar, en grönare innergård samt att det skulle innebära mindre trafikbuller för de närmaste grannarna. Ett par boende anser att parkeringarna ska vara gratis för att undvika att besökare använder omkringliggande gator för parkering.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Järfälla kommuns parkeringsnorm måste uppfyllas vid bygglovsgivning, genom den säkerställs att tillräckligt många parkeringsplatser anläggs. Oavsett om parkeringsgarage byggs eller inte så är kommunens krav på antal parkeringsplatser densamma.*

**Bullerproblematik**

Åtskilliga boende anser att trafiken kommer öka i området och därmed också trafikbullret. Många boende lyfter att det framförallt kommer bli mer trafikbuller för närboende då trafikbullret studsar på byggnadens fasad. Ett alternativ som lyfts är att

fastighetsägaren ska bekosta bullerplank för de närboende som blir störda. Anledningen till ökat trafikbuller menar samtidigt många är att bilister inte håller den angivna hastigheten längs med Skälbyvägen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Detaljplanen antas inte leda till ökad trafik jämfört med dagsläget. En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet vilken utreder de uppmätta trafikbullernivåerna vid fasad för föreslagen bebyggelse, bullervärdena vid fasad ligger under uppsatta riktvärden. Närliggande fastigheters uppmätta trafikbullernivåer vid fasad beräknas inte i dessa utredningar.*

*Kommunen kommer inte ställa krav på att fastighetsägaren ska uppföra bullerplank. Det finns däremot möjlighet att uppföra plank, dialog bör ske mellan fastighetsägare och närboende i frågan.*

**Översiktsplanen och områdets framtida utveckling**

Flera anser att detaljplanen går emot intentionerna i kommunens översiktsplan.

**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.*

**Planen innebär oegentligheter för mig**

Flera boende anser att planförslaget innebär att den nya bebyggelsen innebär ökad insyn och ljud från boende. Därför efterfrågar de närboende att plank ska uppföras mellan planområdet och närliggande fastigheter. Det lyfts samtidigt att byggnaderna bör förläggas 4,5 meter från tomtgräns samt 6,0 meter till Skälbyvägen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Avståndet mellan föreslagen byggnad och närmaste bebyggelse är så stor att samhällsbyggnadsavdelningen gör bedömningen att det inte anses nödvändigt att särskilt reglera plank i plankartan. Det finns däremot möjlighet att uppföra plank, dialog bör ske mellan fastighetsägare och närboende i frågan.*

*Närmaste avstånd mellan tillåten bebyggelse och grannfastigheterna är 4,5 meter. Avståndet till Skälbyvägen varierar, från körbana till föreslagen bebyggelse är avståndet strax över 6 meter, större del av gång- och cykelbanan har samma avstånd till körbana som idag. Det är endast längs med lastplatsen som gång- och*

*cykelbanan läggs närmare. Anledning är att gång- och cykelbanan rundar den föreslagna lastplatsen och då hamnar närmare föreslagen bebyggelsen.*

### **Träden längs Almvägen**

Några boende har lyft att det bör skrivas in ett krav på att träden längs Almvägen bevaras, det anses alldeles för löst reglerat nu.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Om träden inom planområdet haft ett individuellt värde eller varit del av ett samband hade ett skydd kunnat vara aktuellt. Som planmyndighet ska vi väga det allmänna intresset mot det enskilda. I det här fallet finns det inget allmänt intresse av att reglera att träd på en privat fastighet ska bevaras. De träd som står längs med Almvägen skyddas genom sitt biotopskydd som allé. För att ta ner dessa träd krävs en anmälan till Länsstyrelsen.*

### **Fastighetsägaren ekonomi**

Två boende är oroliga för att den nuvarande entreprenören inte rör affären iland av ekonomiska skäl då de nyligen gjort en obligationsemission. De undrar om detta kan påverka politikens beslut om att godkänna planen. Om fastighetsägaren säljer byggrätten till en ny fastighetsägare finns då möjlighet att det återigen blir studentboende?

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Vad gäller fastighetsägarens ekonomi är detta inget som undersöks särskilt under ett detaljplanearbete. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggrätter för den tänkta användningen äldreboende. Det är fortsatt möjligt att uppföra vanliga bostäder mot Skälbyvägen men endast kategoriboende mot Almvägen.*

### **Befintliga verksamheter**

Flera boende har uppmärksammat att man inte vill ha verksamheter som är störande för närboende. Ett gym, café eller närköp anses däremot vara exempel på positiva inslag som inte skulle störa de närboende. Många har framhåvt att gymverksamheten som finns på fastigheten idag är mycket uppskattad i området.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter, bostäder, vårdverksamhet, verksamheter som kompletterar vårdverksamhet, gruppboende samt trygghetsboende. Användningarna som möjliggörs är sådana som innebär att verksamheter som kan anses störande för de boende inte möjliggörs.*

### **Samrådskretsens storlek samt information från kommunen**

Boende har påpekat att det funnits svårigheter då kommunens möten var digitala och de haft svårt att delta på dessa. Några av dessa har heller inte haft möjlighet att komma in till kommunen då är i riskgrupp och inte vill äventyra sin hälsa i rådande pandemi. En boende anser att kommunen borde varit med på det fysiska möte som fastighetsägaren anordnade.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*För att vara tillmötesgående mot grannar har kommunstyrelseförvaltningen ordnat två extrainsatta digitala möten i samband med granskning, något som kommunen inte gör vanligtvis. Under granskning har information om projektet funnits på*

*hemsidan samt i entrén på Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum. Handläggare på samhällsbyggnadsavdelningen har varit tillgängliga på mejl och telefon under detaljplaneprocessen för att kunna upplysa om förslaget och svara på ev. frågor*

### **Övrigt**

En boende undrar om det finns behov av att utnyttja lokaler i byggnaden som skyddsrum.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum. De skriver på sin hemsida att det inte har byggts några nya skyddsrumspplatser i Sverige sedan 2002, antagligen finns det behov av att bygga fler. Ytterst är det riksdag och regering som beslutar om skyddsrummens framtid, kommunen kan inte ställa krav på fastighetsägaren att skyddsrum måste inredas.*

### **Sammanfattning/slutsats**

Inkomna synpunkter har föranlett följande större ändringar i planhandlingarna:

#### **Plankarta:**

- *Ytan för lastplatsen vid Skälbyvägen har gjorts större.*
- *Mängden dagvatten som ska hanteras inom planområdet har uppdaterats.*
- *Bestämmelser för att säkra upp hantering av skyfallsvatten har lagts in.*

#### **Övriga handlingar:**

- Alla redan framtagna utredningar har uppdaterats efter inkomna synpunkter och nya utredningar samt resonemang, som tidigare inte fanns, har tagits fram.
- Nya illustrationer har lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats efter inkomna synpunkter och framtagna utredningar.

#### **Sakägare 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.

#### **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.

Anders Berg  
Tf. Planchef

Jakob Stenfelt  
Planarkitekt