



2016-06-01

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2012/447

## Detaljplan för Barkarbystaden II

### Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsens planutskott

1. Detaljplan för Barkarbystaden II ställs ut för granskning

### Ärendet i korthet

Planförslaget rymmer mellan cirka 1300-1500 bostäder, parkeringshus, en tomt för utbildning (BAS Barkarby), kontor, handelsytor samt förskolor. Genom området passerar både Bällstaån och en förlängning av Barkarbyvägen. Bebyggelsestrukturen är anpassad till en eventuell framtida breddning av E18 och det buller som motorvägen alstrar, områdets vattenförutsättningar liksom till det i framtiden goda kollektivtrafikläget.

### Handlingar

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-06-01
2. Planbeskrivning 2016-05-27
3. Plankarta med bestämmelser
4. Samrådsredogörelse 2016-05-27
5. Miljökonsekvensbeskrivning

### Bakgrund

Kommunstyrelsen gav 2012-11-19 planutskottet i uppdrag att ta fram förslag till en detaljplan för Barkarbystaden II som möjliggör verksamheter, kontor, service, småskalig handel och bostäder.

Planområdet avgränsas av E18 och Enköpingsvägen. I norr möter området detaljplanen för Barkarbystaden I och i sydost avslutas området mot Norrviksvägen.

Överenskommelsen om tunnelbanan är inarbetad i planförslaget genom att det möjliggör tunnelbana med tillhörande anläggningar under och ovan mark.



### Planförslag

Planförslaget rymmer mellan cirka 1300-1500 bostäder, parkeringshus, en tomt för utbildning (BAS Barkarby), kontor, handelsytor samt förskolor.

I området föreslås en tät stadsstruktur med tydligt avgränsade kvarter och ett sammanhängande gatunät. Området ligger i anslutning till den blivande kollektivtrafikknutpunkten Stockholm Väst. Genom området ska Veddestabron byggas som en förlängning av Barkarbyvägen. Intill Veddestabron lokaliseras kvarter som kan stärka Veddestabron/Barkarbyvägen som huvudstråk.

Bostäderna i området planeras i flerbostadshus. Merparten inryms i områdets sydöstra del där de är placerade utmed Bällstaåns parkmiljö. Ytterligare några bostadskvarter är placerade i områdets norra del. Bostadskvarteren är utformade för att skapa tydliga gaturum, avgränsade gårdar, goda förutsättningar för solinstrålning på gårdarna och utblickar mot Bällstaån. I bostadskvarteren kan byggnadshöjden variera mellan två till åtta våningar. Planen möjliggör också bostadshus längs en av lokalgatorna, på insidan av de parkeringshus som kantar E18. Planen möjliggör även förskolelokaler, varav ett i friliggande läge.

Krav på lokaler för publika verksamheter i gatuplan ställs mot Veddestabron och torget. I övrigt möjliggörs lokaler i gatuplan inom hela området.

Bällstaån, som idag delvis löper i kulvert, öppnas upp och ges en ny sträckning med syfte att bli en upplevelsemässig kvalitet i stadsdelen. Ett sammanhängande stråk av publika stadsrum planeras utmed åns nya sträckning. I anslutning till kontorskvarteren och BAS Barkarby ges stadsrummet karaktären av ett torg med ytor för folkliv, rörelse, uteserveringar och sittplatser. Intill bostadskvarteren i södra delen av planområdet har Bällstaåns stadsrum karaktären av en långsträckt park. Parkmiljön utmed ån erbjuder möjlighet att promenera, koppla av och få tillgång till vattnet. Vattendom har sökts för de åtgärder som föreslås för ån.

Parkering för de boende löses med parkeringshus utmed E18. Anledningen till denna parkeringslösning är bland annat att dåliga markförhållanden försvårar underbyggnad av gårdar samt möjligheten att skapa bättre förutsättningar för omhändertagande av dagvatten på gårdarna. Parkeringshusen fungerar även som skärm mot buller och risker från motorvägen. Gångtrafiken till och från parkeringshusen bidrar dessutom till folkliv i gaturummen till skillnad från parkering under mark i bostadskvarteren. Därutöver ger gaturummen möjlighet till viss kantstensparkering för besökare. Delar av utrymmet under Veddestabron kan nyttjas för parkering och varumottagning.

### Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivningen utreder de miljöfrågor som är av betydelse för planen. Fokus ligger på vattenfrågorna eftersom området regelbundet översvämmas av Bällstaån. Marknivån kommer att höjas med syfte att undvika att planerad bebyggelse översvämmas vid extrema flöden i ån. Även utformningen av



Bällstaåns å-rum, höjdsättning av allmänna platser och kvartersmark samt utformning av dagvattenlösningen för området har betydelse för översvämningssituationen.

Bällstaån är idag övergödd och belastas av en stor andel förorenat vatten. Den dagvattenlösning som föreslås för området syftar till att minimera mängden föroreningar som når Bällstaån. På sikt krävs en kombination av lokala åtgärder inom aktuella detaljplaneområden (inte bara Barkarbystaden II) samt kompensatoriska åtgärder inom avrinningsområdet som helhet om de miljökvalitetsnormer som gäller för Bällstaån ska uppnås.

#### **Barnkonsekvensanalys**

Genom de möjligheter som planen ger att ordna förskolor bedöms planområdet kunna bära det förskolebehov som alstras genom tillkommande bostäder. Byggrätten för den friliggande förskolan ger särskilt goda förutsättningar att skapa bra utemiljöer för barnen. Bostadsgårdarna ger utrymme för bostadsnära lek och kan ges en barnvänlig utformning.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen och dess genomförande regleras i en projektbudget. Kommunens intäkter sker genom markförsäljning. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och blivande byggherrar.

#### **Slutsatser**

Detaljplanen och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms kunna ställas ut för granskning.

Christina Rapp Lundahl  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Beslutet ska skickas till**

Enligt sändlista