

**Detaljplan för  
Barkarbystaden II  
Del av fastigheten Barkarby 2:2 m fl.****GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR GRANSKNING 2**

---

Planförslaget har varit utställt för förnyad granskning under tiden 6 september -9 oktober 2017. Planförslaget har funnits tillgängligt hos kommunens Servicecenter, Riddarplatsen 5 i Jakobsbergs centrum, på Barkarby bibliotek, i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsbergs centrum, samt på kommunens webbplats.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen
5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen
6. Brandkåren Attunda
7. Naturskyddsföreningen Järfälla
8. Svenska kraftnät
9. Skanova
10. Polismyndigheten
11. Miljö- och bygglovsnämnden
12. Tekniska nämnden
13. Barn- och ungdomsnämnden
14. Boende i Tingsbyn

Synpunkter har lämnats utan erinran av:

- E.ON Elnät Stockholm AB
- Försvarsmakten

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

## 1. Länsstyrelsen

Kommunen har genom omarbetningen av planförslaget avsevärt förbättrat planens anpassning till de svåra förhållandena på platsen. Den nya utformningen hanterar också dagvatten- och översvänningsproblematiken på ett föredömligt sätt, bland annat genom att ta tillvara och utveckla Bällstaån och det omgivande årummet. Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Detta förutsätter att nedanstående synpunkter avseende risker med hänsyn till transporter av farligt gods på E18, som är av riksintresse för kommunikationer, beaktas.

Länsstyrelsen har i tidigare granskningsyttrande framhållit att för att bebyggelsen ska bli lämplig ur risksynpunkt fordras att föreslagna skyddsåtgärder längs E18 utanför planområdet kommer att utföras, vilket förutsätter att avtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket. Länsstyrelsen utgår i nu aktuell granskning från att dessa åtgärder kommer att utföras, och önskar ta del av handling som säkerställer åtgärdernas genomförande innan kommunen antar planen.

Avståndet mellan E18 och bebyggelsekvarterens byggrätter har ökat till ca 40 m i det omarbetade planförslaget, vilket är bra. Det motsvarar ca 35 m efter en framtida breddning med ytterligare två körfält längs väg E18, riktning västerut. Länsstyrelsen bedömer detta avstånd som tillräckligt, förutsatt att de skyddsåtgärder som framgår av den bifogade riskutredningen beaktas.

Skyddsåtgärderna kan inte säkerställas i planen så som planbestämmelsen betecknad "b<sub>1</sub>" nu är utformad. Planbestämmelsen "b<sub>1</sub>" ska reglera:

- Fasader närmast E18 ska uppföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30,
- Byggnader närmast E18 ska uppföras med förstärkt stomme,
- Fönster i fasader närmast E18 ska utföras i EW30 eller så att motsvarande skydd uppnås,
- Utrymning ska kunna ske på sida vänd bort från E18.

Ett område med kvartersmark avsett för pumpstation, elnätsstation, återvinningsstation och infartsparkering, betecknat EP, har tillkommit i anslutning till befintlig infartsparkering i sydöst. Området ligger ca 30 m från nuvarande väggkant på E18, dvs. ca 25 m från väggkant efter utbyggnad med fler körfält. För att visa att planen blir lämplig behöver den kompletteras med bedömning av risker och behov av skyddsåtgärder för EP-området, samt med bebyggelsereglerande bestämmelser som prickmark och/eller krav på brandskyddande fasad etc.

Den omarbetning som gjorts av förslaget innebär en avsevärd och betydelsefull förbättring av förhållandena i och kring Bällstaån, inom planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten och en omsorgsfull utformning av åfåran som även klarar höga flöden ger goda förutsättningar att täcka in renings- och fördröjningsbehovet från bebyggelseområdets dagvatten. Länsstyrelsen bedömer att med de föreslagna åtgärderna kommer dagvattnet från bebyggelsen inte leda till en försämring av möjligheten att följa MKN.

Länsstyrelsen instämmer i att reningen kommer att bli bättre i naturområdet i söder, det är dock osäkert hur mycket bättre. Den i utredningen beräknade reningen av fosfor på den meandrande sträckan förefaller väl hög.

Dagvattenutredningen uppmärksammar behovet av rening av Veddestabäckens vatten och föreslår en torrdamm för rening. Länsstyrelsen har vid granskning av dagvattenutredningen reagerat på att den beräknade reningseffekten förefaller alltför hög, och rekommenderar att beräkningen ses över. Det kan innebära att utredningens beräknade reducering med 75-80 kg fosfor per år inte uppnås genom de planerade åtgärderna inom detaljplanen för Barkarbystaden II. En större mängd fosfor återstår i så fall att rena på andra platser, för att miljö kvalitetsnormen för Bällstaån ska följas. Exempelvis kan fler reningsåtgärder i samband med pågående detaljplanering i Veddesta och Ormbäcka reducera belastningen från Veddestabäcken och därmed förbättra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormen för ån. Inför antagandet av detaljplanen vill Länsstyrelsen ta del av de samlade åtgärdsförslag som tas fram i arbetet med kommunens vattenplan för att miljö kvalitetsnormer för vatten ska kunna följas i Bällstaån.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Avtal kommer att upprättas med Trafikverket avseende de riskåtgärder som ligger utanför planområdets gräns.*

*Planbestämmelsen b<sub>1</sub> avseende risker kommer att justeras. På området betecknat med EP kommer en 10 meter prickmark att införas vilket innebär att det inte är nödvändigt att komplettera riskbedömningen innan antagande.*

*Kommunstyrelseförvaltningen har vid ett flertal tillfällen kontrollerat beräkningar för reningsgrad i torrdamm mm och kommer fram till att beräkningarna är korrekta.*

*Då både kommunen och Länsstyrelsen känner sig trygga med att möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten inte försämras och att kommunen kommer att presentera innehållet i vattenplanen innan antagande, kommer endast siffrorna i planbeskrivningen att ändras.*

**2. Lantmäteriet**

Delar av planen som måste förbättras:

- Koordinater behöver anges intill koordinatkryssen.
- Det behöver anges i vilket pappersformat som skalan 1:1000 avser.
- Det är otydligt vad de gula linjerna i kartan avser.
- U-område saknas i detaljplanen.
- Egenskapsgränsen för "park" är otydlig.
- Utfartsförbudet är otydligt.
- I planbeskrivningen behöver det framgå att det är kommunen som ansvarar för skötsel av x-områden.
- Officialservitut kan ej skapas för ledningar om de inte är av väsentlig betydelse för härskande fastighet. Därför kan u-områden behövas.
- Om tunnelbanan ska bildas med 3D-fastighet behöver en tydligare avgränsning ske. Det saknas information om vem som ansvarar för fastighetsbildning och utbyggnad.

Delar av planen som bör förbättras:

- Om en 3D-fastighet eller rättighet ska kunna skapas för tunnelbanan behöver området definieras i höjdded. Det tillåtna utrymmet bör inte låsas fast men det bör redovisas hur nära markytan utrymmet ska kunna gå.
- Ramen runt planbestämmelserna bör även finnas runt allmän plats så att plankartan blir tydlig.
- Det är olämpligt att planlägga allmän plats där ingen allmän plats ansluter i samma detaljplan. Motiv till varför LOKALGATA och LOKALGATA (T<sub>1</sub>) i områdets nordvästra hörn är utformat på detta sätt bör framgå.
- I planbeskrivningen bör det anges hur gemensamhetsanläggning ska förvaltas, vem som ansvarar för förvaltning samt vem som ansvarar för att bilda en gemensamhetsanläggning.
- Det bör finnas en karta som tydliggör de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Samtliga punkter som Lantmäteriet anser måste förbättras på plankartan och planbeskrivningen kommer att förändras och förtydligas. Dock avses rätten för tunnelbana att regleras med servitut varför en tydligare avgränsning i höjdded inte anses nödvändig. Schaktbegränsningdjupet anger begränsningen i höjdded. U-området finns angivet i den mellersta och västra delen av planområdet, under det som kommer att bli Veddestabron, där det idag finns en kulvert som bland annat tar hand om dagvatten från E18.*

*Planbeskrivningen beskriver vad som gäller om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas. I nuläget planeras dock ej någon gemensamhetsanläggning varför det ej heller går att ange vem som ansvarar för förvaltning osv.*

*Motivet till att det nordvästra hörnet av detaljplanen är utformat så att de allmänna platserna inte ansluter till andra allmänna platser, är att detta redan finns reglerat i detaljplan (0123-P12/8) med pågående genomförandetid.*

*Kommunen har inte funnit någon anledning till att ändra detaljplanen med pågående genomförandetid då den reglerar anslutande delar som LOKALGATA precis som denna aktuella detaljplan.*

*Kommunen äger den mark som finns i området varför det anses onödigt med en karta som tydliggör de fastighetsrättsliga konsekvenserna.*

### **3. Trafikverket**

En justering av byggrätten för S<sub>2</sub>CK bör ske till 40 meter. Prickmark behöver införas på ytan EP för att säkerställa att bebyggelsen inte placeras närmare E18 än 40 meter. Bakom området med skyddsskärm skapas en svacka. Vattnet behöver ledas bort för att inte påverka E18:s väggkropp.

Trafikverket förutsätter att kommunen vidtar erforderliga åtgärder nedströms för att hantera erosionsrisk och förhindra dämningseffekter uppströms.

Utformning intill befintlig kulvertering under E18 måste utföras så att stabilitetsförhållandena för E18 inte försämras. Öppen dragning av Veddestabäcken och bifåra till Ballstaån behöver föregås av en noggrann stabilitetsutredning.

Trafikverket förutsätter att bullerutredningen hanterar beräkningar för lokalisering av ny trafikplats i Barkarby. Det är svårt att skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Kommunen är planläggande myndighet och tar därmed på sig ansvaret för

eventuella konsekvenser. Trafikverket utgår från att beräkningar av luftkvalitet utgår från en breddning av E18.

Trafikverket informerar om att en planläggningsprocess (framtagande av vägplan) kommer att inledas för ny trafikplats i Barkarby samt en breddning av E18.

Kommunen ska träffa avtal rörande bevakningsuppdrag för åtgärder som kan påverka E18 och dess närhet. Huvudprincip för skärm kan vara att Trafikverket sköter och drifrar insida och kommunen drifrar utsidan mot exploateringsområdet.

Det behöver bättre beskrivas hur cyklister på ett gent sätt tar sig till pendeltågsstation från bostads-/parkområdet.

Teckenförklaring saknas på plankartan till det streckade området på naturmark.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen anser att skillnaden på en meter på en begränsad sträcka som även har en skyddsskärm mellan planområdet och E18 varken påverkar riskfrågan eller möjligheten att bygga ut E18 med ytterligare körfält.*

*Prickmark införs 10 meter på marken försedd med beteckningen EP för att säkerställa riskfrågor mm.*

*Kommunen avser att skapa en lösning som leder bort vattnet från svackan innanför skärmen, samt vid behov utföra åtgärder som minskar erosionsrisk.*

*Bullerutredningen omfattar både utbyggnad av fler körfält som en möjlig ramp upp till ny trafikplats. Detaljerna kring buller från trafikplatsen måste dock studeras i detalj vid upprättande av vägplan då det inte har funnits några ritningar att tillgå för trafikplatsen.*

*På sid 29 i planbeskrivningen anges att vid detaljprojektering krävs utförligare beräkningar. Det krävs även att stabiliteten kontrolleras i fler sektioner än de stabilitetsberäkningar som har utförts i detta skede.*

*Planbeskrivningen förtydligas ytterligare avseende hur cyklister kan röra sig till Barkarby station från planområdet.*

*Under rubriken Information under planbestämmelser redovisas att de streckade linjerna anger illustrationslinjer för nya översvänningsområden utmed Bällstaån och Veddestabäcken.*

#### 4. Trafikförvaltningen

SLL ser positivt på att det planeras för hållplatslägen på Veddestabron. Man vill även vara med i planeringen för gatunätet där bussar ska gå.

SLL önskar få insyn i Järfälla kommuns fortsatta arbete med genomförandeavtal och markanvisningsavtal med kommande exploatörer inom områdena som omfattas av tunnelbanans utbyggnad.

SLL kommer att använda Enköpingsvägen som transportväg under hela detaljplanens genomförande och vill att detta beaktas trots att den inte finns med i detaljplanen längre.

Schaktdjupsbestämmelserna behöver ytterligare preciseras. Det bör framgå att schaktningsdjupet avser ändamålet P och inte bestämmelsen T<sub>1</sub>. Ett förtydligande behövs var gränsen går mellan allmän plats och kvartersmark i höjddled för bestämmelsen LOKALGATA (T<sub>1</sub>). Även här behöver schaktdjupsbestämmelsen avse LOKALGATA och inte tunnelbanan.

Lastfördelningen från byggnader ovanpå tunneln behöver regleras. Om det inte finns exploatörer för området bör ett avtal tecknas mellan kommunen och SLL avseende denna fråga.

SLL vill betona vikten av vertikal kommunikation mellan Veddestabron och planområdet för att säkerställa en god tillgänglighet till pendeltåg och tunnelbanestation.

Under planbestämmelserna ”Störningsskydd” bör det framgå att nya byggnader ska utföras så att inte gränsvärdet överskrids.

Förskole- och skolgård bör markeras på plankartan och riktvärden anges på dessa ytor så att buller ej överskridet 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Det är av väsentlig betydelse för SLL att markavvattningsföretagen avvecklas så att SLL:s framtida och befintliga anläggningar inte påverkas negativt.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Det är endast en marginell del av planområdet som berörs av tunnelbanan och detta kvarter är ännu ej markanvisat. Lastfördelningen kommer att regleras i det övergripande avtal för tunnelbaneutbyggnaden som ska tecknas mellan kommunen och SLL. I samband med att exploatör utses kommer relevant reglering överföras till denne.*

*Kommunen kommer att samordna ombyggnation av Enköpingsvägen med FUT:s arbete med tunnelbanan. Huvudsakligen innebär det att kommunen avvaktar med arbetena på Enköpingsvägen tills berguttaget från tunnelbanan är klar. Kommunen kommer att ha in- och utfart från arbetsområdet till Enköpingsvägen. Vid behov kan detta regleras med trafikljus.*

*I plankartan justeras bestämmelsen T<sub>1</sub> under allmän plats så att det framgår att schaktbegränsningsdjupet är en lämplig höjdbegränsning mellan lokalgata*

*och tunnelbana. I övrigt hänsvisas till den järnvägsplan som håller på att tas fram för tunnelbanan när det gäller detaljer i höjdbegränsningen.*

*Planbestämmelsen om stomljud justeras så att det framgår att alla byggnader omfattas av bestämmelsen, inte enbart bostäder.*

*Kommunen vill i så stor utsträckning som möjligt ha en detaljplan som medger flexibilitet. Bestämmelsen om riktvärden för skolgårdar kommer att gälla de platser där skolgårdar är tänkta att anordnas och kommunstyrelseförvaltningen anser därmed inte att det är nödvändigt att markera exakta platser för skolgårdar.*

*Kommunen anser att de markavvattningsföretag som har funnits i området är förfallna.*

## **5. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen**

Det är bra att BAS Barkarby har planbestämmelser med ett brett innehåll där kulturverksamheter inkluderas.

KDF anser att ett avsnitt om konstnärlig gestaltning bör lyftas in i kvalitetsprogrammet. Detta bör behandlas både under avsnittet om det offentliga rummet och kvartermark. Förvaltningen anser att Järfälla kommun tillsammans med byggherrar ser till att även Barkarbystaden II omfattas av satsningar på konstnärlig gestaltning till en nivå som motsvarar den i Barkarbystaden I.

Det nya granskningsförslaget tillgodoser kulturmiljöintressena på ett mycket bättre sätt än tidigare då bebyggelse i söder har tagits bort. Vyn på Järfälla kyrka kan behållas från detta håll och Bällstaån lyfts fram.

### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Ett avsnitt om konstnärlig gestaltning läggs till i kvalitetsprogrammet.*

## **6. Brandkåren Attunda**

Parkeringshuset i planens nordvästra del omfattas inte av krav att entréer ska riktas bort från E18, förstärkt stomme eller fasad i obrännbart material. Men riskbedömningen har endast gjort undantag för parkeringshuset avseende central nödavstängning.

Planbestämmelse saknas för utförande av fönster i fasader närmast E18 i klass EW 30 eller motsvarande. Detta har istället förts in tillsammans med utförande av fasad i klass EI 30 som alternativ till obrännbar fasad. Brandkåren tolkar planbestämmelsen om fönsteråtgärder som att fönster ska utföras i klass EW 30 även om fasaden utförs obrännbar.

Planbestämmelsen om utrymning bort från E18 är begränsad till att omfatta bebyggelsen närmast E18, men brandkåren tolkar riskbedömningen som att detta gäller all bebyggelse inom området.

Utöver detta ser brandkåren det som positivt att konsekvensen för samhällsrisk för exploatering i närliggande områden är inkluderad. Problematiken med höga samhällsrisknivåer behöver hanteras vidare för att undvika problem i fortsättningen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Planbestämmelsen b<sub>1</sub> kommer att justeras så att den överensstämmer med riskanalysen. En allmän bestämmelse införs kring utrymning bort från E18.*

## **7. Naturskyddsföreningen Järfälla**

Naturskyddsföreningen anser att detaljplanen borde invänta antagandet av vattenplan och åtgärdsplan för att en bra helhetsbedömning ska kunna göras.

Föreningen ifrågasätter hur den omfattande meandringen kommer att påverka rening, flora och fauna vid lågt vattenstånd och längre torrperioder.

Naturskyddsföreningen anser att den lämplighet att bebygga marken som anges i miljökonsekvensbeskrivningen kan ifrågasättas. Såväl nollalternativ som alternativt planförslag ifrågasätts då länsstyrelsen har haft ingående kritik mot det alternativa planförslaget. Ett nollalternativ som utgår ifrån en miljö som är starkt påverkad av människan gör också att en exploatering framstår som positiv.

Föreningen konstaterar att man normalt inte brukar kommentera ekonomiska aspekter men anser här att det är befogat då medlemmarna är skattebetalare i kommunen. Därför anser föreningen att de finansiella och ekonomiska utgångspunkterna blir ordentligt belysta innan antagande i kommunfullmäktige.

Det finns inte klarlagt hur de svåra markförhållandena inom planområdet kommer att behandlas i kommande exploateringsavtal, vilket ökar den ekonomiska risken för kommunen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Den meandrande lösningen i södra delen av planområdet är en helhetslösning för att åstadkomma översvämningsområden, god ekologisk status och rening av vatten. Normalvattenståndet kommer fortfarande ligga på samma nivå som idag +8,2 meter.*

*Miljökonsekvensbeskrivningens bedömning av markens lämplighet att bebyggas grundar sig inte enbart på ny bostadsbebyggelse, utan även att det kan skapa sociala stads- och parkmiljöer, gator med goda kopplingar, gång- och cykelstråk och lokaler för kulturändamål och utbildning på en kollektivtrafiknära plats. Just närhet till såväl pendeltåg som buss, samt kommande tunnelbana är en av platsens viktigaste förutsättningar. Att platsen sammantaget bedöms som lämplig betyder inte att det inte finns några negativa konsekvenser av förslaget, vilket såväl planbeskrivning som miljökonsekvensbeskrivning beskriver.*

*Beskrivning av alternativet i förhållande till planförslaget grundar sig på tidigare beslut i kommunens översiktsplan, fördjupad översiktsplan och program för Barkarbystaden, samt Stockholmsförhandlingen. I dessa tidigare beslut*



*fanns planområdet med som en kvartersstad med den ungefärliga utformning som beskrivs i alternativet. Därför anser kommunstyrelseförvaltningen att alternativet är rimligt att jämföra planförslaget med.*

*Platsen i ett nollalternativ innehåller vissa värden, främst för naturmiljö, medan det ur vissa andra aspekter är en underutnyttjad, otrygg och bullrig plats. Planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning beskriver tydligt vilka värden och aspekter som jämfört med nollalternativet förbättras respektive försvagas.*

*Kostnaderna för åtgärder inom planområdet kommer senast i samband med antagandet att presenteras i en kalkyl.*

### **8. Svenska kraftnät**

Intill planområdet, längs med E18, utreder Svenska kraftnät framkomligheten för en ny elförbindelse. Järfälla kommun har i sitt yttrande ansett att sträckningen kan vara lämplig om den inte orsakar olägenheter för infrastruktur eller människors hälsa eller miljö. Svenska kraftnät önskar att Järfälla kommun beaktar utredningskorridoren i det fortsatta planarbetet.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Planarbetet för Barkarbystaden 2 har pågått sedan 2012 med flera komplexa frågor att hantera. Detaljplanen ska antas innan årsskiftet vilket innebär att några större förändringar i detaljplaneförslaget inte medges. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det är svårt att rymma en krafledning (ledningsgatan är 10-20 m bred) mellan bebyggelsen och den riskskärm som ska uppföras mellan E18 och bebyggelsen. Därutöver finns flera komplexa frågor så som stabilitet och tryckbankar utmed E18 som försvårar byggandet utöver närhet till bebyggelse och skärm.*

### **9. Skanova**

Skanova har teleanläggningar utmed Enköpingsvägen som de så långt möjligt vill behålla i nuvarande läge. Om de behöver flyttas är det den part som initierar åtgärden som får stå för kostnaden.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Om förändringar intill Enköpingsvägen är aktuella, kommer avtal att upprättas avseende kostnad och ansvar för ledningsflytt.*

### **10. Polismyndigheten**

Polismyndigheten har inget att erinra mot planen men vill betona vikten av att se över trafiklösningar mellan fotgängare och bilar för att minska olyckor och tillbud.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Trafiklösningarnas utformning beslutas i detalj vid projektering av området.*

### 11. Miljö- och bygglovsnämnden

Nämnden ser positivt på att kontorsbyggnader anläggs närmast E18. De byggnader som även omfattar skolverksamhet måste dock regleras särskilt då inomhusmiljön omfattas av Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus. Riktvärde för skol- och förskolegård behöver justeras ner från 55 dBA till 50 dBA med anledning av de riktvärden som meddelades av Naturvårdsverket i september 2017. Riktvärdena ska omfattas av skolor, förskolor och fritidshem som tas i drift senare än september 2017. Det bör framgå av plankartan vilken yta som ska avsättas för förskolorna och skolornas friyta.

Gällande buller anser miljö- och bygglovsnämnden att det bör framgå av planbeskrivningen om skärmen är ett bullerskydd eller ej. Bullerutredningen bör förtydligas kring buller på skol- och förskolegårdar samt om allmänna råd för utbildningslokaler kan innehållas. Det framgår inte heller om industribuller påverkar skolor och förskolor. Det saknas uppgifter kring hur stor andel lägenheter som kan behöva specialåtgärder för att klara riktvärdena. Endast en mindre procentandel kan accepteras för en enskild fasad.

Nämnden anser att det är olyckligt att det fortfarande är 5-10 m<sup>2</sup>/barn på förskolegårdarna när rekommendationerna anger 30-40 m<sup>2</sup>. Det borde finnas förutsättningar för att följa dessa rekommendationer vid nybyggnation.

Det område som anges vara ett komplement till förskolegård anses inte vara ett rimligt alternativ då det är utsatt för buller och höga partikel- och koldioxidhalter. Att ytorna är belägna på olika sidor av en väg innebär att det inte kan anses uppfylla Boverkets rekommendationer.

Då olika intressen ställs mot varandra inom planarbetet måste en avvägning göras. Järfälla kommun måste ta ställning till vilken vikt man vill tillskriva barns behov. Om prioriteringar görs på bekostnad av barns livsmiljö bör det framgå av barnkonsekvensanalysen.

För de kända föroreningarna som finns i området krävs en anmälan om efterbehandling innan arbetena påbörjas. De villkor och försiktighetsmått som beslutas i samband med tillstånd för vattenverksamhet kommer att utgöra grund för krav från tillståndsmyndigheten.

Det är positivt att markanvändningen i söder är NATUR. Denna yta behövs för översvämning och god hydromorfologi. Ytan kommer att användas för rening av vattendragen varför det är viktigt att dagvattnet från planområdet renas innan det når området.

Föreslagna lösningar med meandring och djuphålor medför inte någon reduktion av fosfor. Andra lösningar måste därmed sökas och planbeskrivningen revideras. Texten i planbeskrivningen måste korrigeras avseende åtgärdsprogram för vatten så att det framgår att framtagna lösningar är preliminära. Kartan och tabellen på sid 30-31 måste också utgå då det förmodligen kommer att gå att hitta andra mer kostnadseffektiva lösningar på andra platser.

Utöver detta har miljö- och bygglovsnämnden lämnat en bilaga kring hur planbestämmelser bör formuleras om.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*De riktvärden som har börjat gälla under den tid när detaljplanen har varit ute på förnyad granskning anger riktvärden för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet på 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maxnivå. Övriga ytor har riktvärden på 55 dB(A) respektive 70 dB(A). De områden där förskolor och skolor är möjliga att placera klarar buller under 55 dB(A) därmed bedöms möjligheterna att uppnå 50 dB(A) på ytor för lek, vila och pedagogik som goda. Planbestämmelsen ändras så att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) max gäller för skol- och förskolegårdar för ytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.*

*Den lösning med en avgränsad gård i naturmark utgår ifrån den lekvärdesfaktor som är antagen i Barn- och utbildningsnämnden den 21 september 2017. Lekvärdesfaktorn anger att i en tät stad där gårdens yta inte kan uppgå till 3000 m<sup>2</sup> och endast kan rymma den ”trygga zonen” kan ett närliggande park- och naturområde uppfylla den rörelsefyllda och den vilda zonen. Denna del i parken ska vara inhägnad och vara omkring 2000 m<sup>2</sup>. Endast två förskolor kan dela på en sådan yta. Förskolegårdarna är omkring 900 m<sup>2</sup> och har endast plats för en zon. Det är god närhet (max 300 meter) till större park eller friområde med en lätthanterlig trafiksituation däremellan där ett 2000 m<sup>2</sup> stort område har försetts med bestämmelsen lek.*

*Anledning till att avsteg görs från dessa rekommendationer är att planområdet ligger i ett strategiskt och kollektivtrafikhärläge i den regionala stadskärnan. I helhetsbedömningen för detaljplanen har även ytor för vattenhantering prioriterats före bostäder och förskolor. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av mindre förskoleenheter då det ändå har ansetts vara en fördel att förskolor kan nå utan att passera större vägar. Samtliga förskolor bör följa kommunens riktlinjer för utevistelseyta per barn. Det kan innebära att färre antal förskoleplatser kan tillskapas än vad bebyggelsen i Barkarbystaden II ger upphov till. Frågan måste därför följas upp i kommunens lokalförsörjning. Detta resonemang finns även återgivet på sid 14 i planbeskrivningen.*

*Detaljplanens planbeskrivning redogör för en möjlig lösning för att detaljplanen inte ska äventyra att uppnå MKN vatten. Däremot är detaljplanen inte styrande när det gäller åfårans exakta utformning. På plankartan finns bestämmelser om högsta släntlutning.*

## 12. Tekniska nämnden

Det är positivt att markanvändningen i söder är NATUR. Denna yta behövs för översvämning och god hydromorfologi. Ytan kommer att användas för rening av vattendragen varför det är viktigt att dagvattnet från planområdet renas innan det når området.

I planbeskrivningen anges det att åtgärder som redovisas i dagvattenutredningen ska tillämpas. Eftersom det finns en påtaglig risk att några av de föreslagna lösningarna, i synnerhet reningen av fosfor, inte kommer ge de effekter som antas föreslås följande formulering istället: ”Den dagvattenutredning som tagits fram för Barkarbystaden II ska tillämpas med undantag för naturmarken och med tillägget att dagvattnet ska renas innan det eventuellt leds ner i utfyllnaden”.

Avsnitten som berör miljö kvalitetsnormer för vatten, Vattenplan och åtgärdsprogram för vatten behöver korrigeras. Det framgår inte att de reningsanläggningar som hittills tagits fram inom åtgärdsprogrammet för vatten är preliminära. Detta blir missvisande eftersom flera av dem förmodligen kommer ersättas av mer kostnadseffektiva anläggningar på andra platser. Vidare är tabellen och kartan inte färdigställda och ska därför inte ingå i planbeskrivningen.

Den södra bron över Bällstaån behöver ha ett bredare brospann med hänsyn till hydromorfologin och även ur översvämningssynpunkt. I plankartan visas en trängre parkremsa än vad översvämningssynpunkten har beräknat, vilket innebär en större risk att norra planområdet drabbas av översvämning. I plankartan anges att parkytan under broarna ska användas för rening och fördröjning, det kan med fördel stå öppet vattendrag med översvämningssyta i likhet med all annan parkmark.

Vegetation i form av buskar och träd direkt på sluttande mark som är förstärkt med KC-pelare är inte möjligt, vilket medför att hydromorfologin påverkas negativt och att redovisad parkkonstruktion inte går att få. Vegetation är viktig runt ån för att skapa goda ekologiska förutsättningar.

Dagvattenutredningens resultat grundar sig på att hela norra planområdet har ett visst fördröjningskrav. Bestämmelsen för dagvatten bör omformuleras så att dagvattnet ska ytligt ledas till en beväxt infiltrationsyta med 200 m<sup>3</sup>/hektar reducerad area. Bestämmelsen bör även omfatta dagvatten från gator och torg (allmän platsmark) i den norra delen. Som den är formulerad nu, finns det risk för olämpliga lösningar där orenat dagvatten når utfyllnaden.

Planbestämmelsen n<sub>2</sub> behöver ändras till Ytor för rening och fördröjning av dagvatten *kan* finnas. Det bör dock understrykas att om planerade åtgärder ska vara biotekniska anläggningar ska platsen vara markerad som E på planen.

Placering av E (elinstallation) är inte lämpligt då de ligger i översvämningssområdet.

Översvämningssynpunkten bygger på att utfyllnaden under planerad bebyggelse samt gator och torg består av grovkornigt material med en porvolym på ca 30 %. Ett sådant krav på materialet behöver därför skrivas som en planbestämmelse för att inte riskera översvämning av det norra planområdet.

Ersätt bestämmelsen Torg med Lokalgata för att ytorna ska fungera som angöringsytor till fastigheterna. I planbeskrivningen kan ytorna beskrivas som mer torglikt gestaltade än en vanlig lokalgata.

Säkerställ att minsta fria höjd för balkonger m.m. är minst 3,5 m ovan mark för att tillåta samtliga driftsfordon.

Området NATUR vid Skälbyvägen/Enköpingsvägen behöver dras in ett antal meter för att kunna göra om korsningen och skapa utrymme för gång- och cykeltrafikanter.

Kring Veddestabrons nordöstra del behöver fastigheter ha fasade hörn med fri höjd på 3,5 m. Veddestabrons anslutning till Enköpingsvägen har inbegripit en del svårigheter med att få god standard på gång- och cykelbanorna. Kvarteret norr om Veddestabron bör ha en fasning på den nedersta våningen för att god funktionalitet ska kunna uppnås.

I plankartan behöver ”infartsparkering” ändras till enbart parkering för bestämmelsen EP.

Det är bra att det inom planområdet finns park- och natuorytor för lek och rekreation och att yta för lek finns angivet på planen i anslutning till natur. Lekytan ska rymma en lek- och aktivitetsplats och bör vara minst 3000 m<sup>2</sup>. Ytan föreslås anges som park för att inte begränsa möjligheterna för lekytans egenskaper. Lek kan delvis ligga inom översvämningens område. Lekfulla inslag, utan krav på säkerhetsbesiktningar, kan anläggas inom parkens smala å-rum. Lek i den smala parken behöver inte anges på plan för att möjliggöra viss lek, utan kan beskrivas i planbeskrivningen alternativt i kvalitetsprogrammet.

Förtydliga att sektion 1 är ett principexempel och därmed bör den heller inte stå angiven på plankartan utan ingå i planbeskrivningen.

Ange minsta fria höjd mellan torg och huvudgatans bro.

Ange minsta fria höjd mellan park och huvud/lokalgatas bro.

I planbeskrivningen anges att matavfall ska sorteras i avfallskvarn som ansluts till spillvattennätet. Avfallskvarnar får inte anslutas till spillvattennätet utan ska anslutas till tank.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Kommunstyrelseförvaltningen återfinner inte de skrivningar om dagvattenutredningen som Tekniska nämnden hänvisar till ska finnas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen är ett stöd till tolkningen av de bestämmelser som finns på plankartan. På plankartan finns inga bestämmelser om att dagvattenutredningen ska följas då det inte är möjligt att reglera detta med stöd av plan- och bygglagen.*

*Då länsstyrelsen instämmer i att detaljplanen inte försämrar möjligheten att uppnå god status i Bällstaån och ska få en genomgång gällande arbetet med vattenplanen så kan de delar som visar beräkningar mm i planbeskrivningen utgå.*

*De hydromorfologiska beräkningarna görs på en längre sträcka än vid bron i söder. Ytan under bron ska utformas vegetationsklädd och utformas så att det inte skapar vandringshinder utmed ån. Den principsektion som finns på plankartan visar hur utformningen av de smalaste delarna behöver göras. I de bredare delarna finns det ytterligare möjlighet att förbättra den ekologiska statusen. Översvämningsutredningen har utgått från den variation i bredd som finns i årummet och därmed överensstämmer utredning och plankarta med varandra.*

*Bestämmelsen för dagvatten lämnar en viss frihet för byggherrarna att själva välja lösningar som passar dem bäst om de uppnår kommunens riktlinjer för dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten. Bestämmelsen ändras därmed inte.*

*I fortsatt projektering får man försöka hitta liknande lösningar som i Kyrkparken, där marken är förstärkt. Det bör gå att finna delar där marken punktvis inte behöver förstärkas och där man kan skapa träd- eller buskgropar.*

*Planbestämmelsen n<sub>2</sub> är en egenskapsbestämmelse för utformning av allmän plats. Bestämmelse E avser användning av kvartersmark och är inte erforderlig i parkområdet eftersom vi vill säkerställa den marken som allmän plats. Kommunstyrelseförvaltningen anser att bestämmelsen behöver formuleras på det sätt som anges på plankartan då det är ett sätt att säkerställa att väg-dagvattnet renas innan det når Bällstaån.*

*Elnätsstationen kommer att placeras ovanför 100-årsregnets nivå vilket anses vara tillräckligt.*

*På Boverkets kunskapsbank står det att TORG ”Om inget annat uttrycks omfattas också normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen gata.” Kommunstyrelseförvaltningen anser inte att bestämmelsen TORG försvårar angöring till fastigheterna intill, men att den betonar att de boende och arbetande inom området har företräde före biltrafiken.*

*En mindre hörnavskärning läggs in i planområdets sydöstra del för att underlätta utförandet av en rondell. En minsta fri höjd för balkonger justeras från 3,0 till 3,5 meter.*

*I arbetet med detaljplanen har korsningen mellan Veddestabron och Enköpingsvägen diskuterats där kommunstyrelseförvaltningen tillsammans med bygg- och miljöförvaltningens representanter kommit fram till att nuvarande utformningen av detaljplanen är förenlig med utbyggnaden av korsningen.*

*Plankartan möjliggör en flexibel användning i söder (EP) för såväl infartsparkering, elnätsstation, pumpstation och återvinningsstation. Om det endast är ett ändamål som kommer att bedrivas på platsen eller flera stycken reglerar inte detaljplanen därför kan bestämmelserna kvartstå.*

*Lekplatser går att uppföra inom naturmark. Bestämmelsen NATUR kan enligt Boverkets kunskapsbank rymma grönområde som inte sköts mer än viss städ-*

*ning. Naturområdet kan i mindre omfattning inrymma parkanläggningar av olika slag, motions slingor mm, men förutsätter inte detta. Därför anses lekområdet kunna ligga kvar på allmän plats NATUR. Egenskapsbestämmelsen om lek tas bort inom å-rummet.*

*Sektion 1 behöver finnas med på plankartan för att förtydliga hur en 3D-fastighetsbildning ska kunna skapas under Veddestabron och kan därmed inte tas bort.*

*Den fria höjden mellan torg och Veddestabron läggs till och regleras till 3,5 meter för att säkerställa framkomlighet med snörjöningsfordon. Då två punkter under Veddestabron har angetts som fri höjd anses ingen ytterligare fri höjd däremellan behövas.*

*Diskussioner har förts med bygg- och miljöförvaltningen mellan granskning 1 och 2 vilket har lett till att föreslagen hantering av matavfall är avfallskvarnar som kopplas till spillvattnet. Detta på grund av översvänningsrisken i området.*

### **13. Barn- och ungdomsnämnden**

Barn- och ungdomsnämnden anser att det är av yttersta vikt att det finns bra förskolegårdar och säkra gång- och cykelvägar till och från förskolorna. Det är även viktigt att angöring med bil planeras så att det blir enkelt och säkert för föräldrar att lämna sina barn till förskolorna och viktigt att det planeras för ytor längs bilvägarna för varumottagning och sophantering till förskolorna. Att förskolans miljöer klara av bullerkraven som finns.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Samtliga av barn- och ungdomsnämndens synpunkter uppfylls i detaljplanen för Barkarbystaden II.*

### **14. Mats Henriksson, boende i Tingsbyn**

Barkarbystaden är ett spännande stadsbyggnadsprojekt! Det konkurrerar med många liknande omvandlingar, samtidigt som det är ett av de absolut största i Sverige. Även om bostadsbristen är stor har många inte råd att efterfråga de bostäder som byggs och priset på arbete och material har drivits upp långt över jämförbara projekt i grannländerna, samtidigt som kvaliteten på det som byggs snarare handlar om massproduktion. Det är därför av yttersta vikt för kommunens långsiktiga ekonomi och invånarnas förtroende att byggnadstakten inte tillåts bli högre än att det hela tiden finns en efterfrågan.

#### **Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

*Järfälla kommun har ett avtal med staten, Stockholms läns landsting m fl att kommunen ska bygga 14000 bostäder inom tunnelbanans influensområde innan 2032. Detaljplanerna utformas flexibla för att ge möjlighet för utbyggnad under en lång tidsperiod. Inom projektet Barkarbystaden följs ekonomi, marknadsläge osv upp kontinuerligt.*

## **SAMMANFATTNING**

Granskningen av detaljplanen har lett till följande mindre justeringar och förtydliganden av planhandlingarna:

- Planbestämmelsen b<sub>1</sub> avseende risk har formulerats om.
- 10 meter bred prickmark har införts på området EP.
- Planbestämmelsen för stomljud har förtydligats.
- Vissa linjer, gränser, koordinater mm har förtydligats.
- I planbeskrivningen har det förtydligats hur cyklister ska röra sig till pendeltågsstationen.

Föreslagna kompletteringar föranleder inte behov av någon ny granskning av detaljplanen då det är av redaktionell karaktär. Det finns inga sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Malin Danielsson  
Planchef

Ingela Isaksson  
Planarkitekt