

Dnr Kst 2014/273

ANTAGANDEHANDLING

**Förslag till detaljplan för
Barkarbystaden III
Järfälla kommun**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planförslaget har varit utsänt på granskning under tiden 6 september – 20 oktober 2017.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, i kommunalhusets entré och på Jakobsbergs och Herresta bibliotek. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Järfälla, i DN och på kommunens hemsida.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

1. Länsstyrelsen i Stockholms län	2
2. Lantmäteriet	5
3. Luftfartsverket	6
4. Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting	7
5. Trafikverket	8
6. Försvarsmakten	9
7. Brandkåren Attunda	9
8. Norrvatten	10
9. E.ON Elnät Stockholm AB	10
10. E.ON Värme Sverige AB	10
11. Barn- och ungdomsnämnden	10
12. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	11
13. Bygg- och miljöförvaltningen	13
14. Tekniska nämnden	16
15. F 8 Kamratförening	19
16. Järvafältets Ornitologiska Klubb	19
17. Naturskyddsföreningen	19
18. Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:78 m.fl.	20
19. Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:158	22
20. Privatperson (boende i Tingsbyn)	22

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Teresa Westman

Telefon: 08- 580 285 00

Besöksadress: Vasaplatsen 11

Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA

Telefon växel: 08-580 285 00

E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se

Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082



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

1. Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen har tagit emot synpunkter från Luftfartsverket, som anger att man inte har något att erinra mot detaljplanen, förutsatt att den högsta totalhöjden inom området är högst 79 meter. Detta behöver beaktas och införas i plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen gjorde tidigare bedömningen att det inte var nödvändigt med en totalhöjd på grund av det begränsade våningsantalet. Som ett förtydligande har plankartan nu uppdaterats med en bestämmelse som begränsar totalhöjd inom planområdet till +79,0 meter.

Planhandlingarna har under granskningstiden kompletterats med en dagvattenutredning, Detaljplanen för Barkarbystaden Detaljplan III, Järfälla kommun. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen tar ställning till föreslagna åtgärder från utredningen samt att åtgärderna inkluderas i planbeskrivningen och plankartan innan ett antagande av planen.

Enligt dagvattenutredningen kommer belastningen öka för alla ämnen som har granskats. För det vatten som leds mot Bällstaån ska ytterligare rening ske i Kyrkdammen, men enligt utredningen är det osannolikt att den har kapacitet att rena dagvattnet från planområdet utan att modifieras. Efter modifiering beräknas den dock tillsammans med dagvattenåtgärder inom planområdet ha kapacitet att rena dagvattnet så att en minskning av utsläppen sker jämfört med nuläget. Under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs och att Kyrkdammen modifieras, borde planen kunna bidra till att föroreningsbelastningen på Bällstaån minskar. Även för det vatten som leds mot Igelbäcken uppnås en rening som innebär minskade utsläpp av föroreningar med föreslagna åtgärder. Därigenom försvåras inte uppnåendet av miljökvalitetsnormerna för vatten. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att kommunen fortsätter att arbeta med föreslagna åtgärder och säkerställer att de, eller likvärdiga åtgärder, genomförs. Kommunen bör även göra en bedömning av hur påverkan på och av svämplanet blir för de delar av planområdet som ligger inom Bällstaåns svämplan.

Översvämning

Liksom beträffande MKN vatten, är översvämning behandlat i den dagvattenutredning, Detaljplanen för Barkarbystaden Detaljplan III, Järfälla kommun som planhandlingarna kompletterats med under granskningstiden.

Länsstyrelsen förutsätter att kommunen även här tar ställning till föreslagna åtgärder från utredningen samt att åtgärderna inkluderas i planbeskrivningen och plankartan innan ett antagande av planen. Länsstyrelsen bedömer att förslag till åtgärder, som kortfattat återges nedan, kan anses rimliga.

I dagvattenutredningen utreds hur planområdet kan komma att påverkas av ett 100-årsregn och vissa områden med översvämningrisk har identifierats. Stor risk för marköversvämning vid Entrétorget har identifierats och en kulvert längs med Parkvägen samt en större kulvert under Entrétorget föreslås för att reducera risken. Det anges också att tunnelbanenedgången behöver höjas för att inte påverkas vid ett



skyfall. Avsikten med nivåställningen inom Barkarbystaden III är att överskottsvatten från skyfall ska ledas yttledes till Kyrkparksdammen. För att säkerställa att vattnet avleds utan att översvämma bebyggelse anges att nivåställningen från Fontänparken längs Flygfältsvägen samt mynning till föreslagen kulvert vid Entrétorget behöver framgå i plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Förprojekteringen av gator, ledningar och dagvattenhantering har pågått parallellt med planarbetet. De lösningar som föreslagits i samband med dagvattenutredningen med nivåställningar är inarbetade i plankartan, även om slutleveransen av dagvattenutredningen blev försenad. Översvämningsrisken vid entrétorget har identifierats under granskningstiden och plankartan har modifierats vid kvarteren intill torget för att hantera denna.

Översvämningsrisker utanför planområdet har identifierats, och höjdsättning i kommande etapper anpassats för att tunnelbanan inte ska riskera översvämning i torgnivå.

Dagvattenutredningen har sedan granskningen uppdaterats ytterligare. Planbeskrivningen har uppdaterats med vilka åtgärder som vidtas utifrån dagvattenutredningens rekommendationer.

Dagvattenutredningen för detaljplanen är även sammanlänkad med den övergripande dagvattenutredningen för hela Barkarbystaden, vilken mer detaljerat gått in på de behov, förutsättningar och lösningar som finns för hela Barkarbystaden.

Det svämplan som hänvisas till utgör en nivå för översvämning vid 100-årsregn. Den byggrätt som rymdes inom ytan är nu en park som kan översvämmas vid skyfall.

Föreslagen utbyggnad av Kyrkparksdammen, med ökad volym och ytterligare reningssteg, kommer att genomföras tidigt för att hantera tillkommande dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Rådgivande synpunkter

Förorenad mark

Enligt planhandlingarna har höga PFAS-halter påträffats i mark och grundvatten vid den tidigare brandövningsplatsen, varför kommunen avser att schaktsanera förorenad jord i området. Länsstyrelsen vill upplysa om att PFAS är lösligt i vatten och därför ofta transporteras med nedträngande ytvatten till grundvatten, varifrån det kan spridas till närliggande områden under lång tid om det inte åtgärdas. Den framtagna handlingsplanen för sanering av PFAS1 behandlar inte de höga halterna som påträffats i grundvatten vid brandövningsplatsen. En saneringsåtgärd som enkom inriktas på jord innebär troligen att PFAS även fortsättningsvis kan spridas från området via grundvatten under lång tid.

Länsstyrelsen vill, som i samrådsskedet, uppmärksamma kommunen på att det utanför planområdet funnits en militär skjutbana vars skjutvallar delvis sanerats.

Eventuella kvarvarande föroreningar kan utgöra en exponeringsrisk för barn, detta med tanke på att det i närheten planläggs för skolverksamhet. Barn är känsligare för exponering av föroreningar.

Eventuella utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Under 2014 – 2016 utfördes en riskbedömning av området och utredningen fokuserade till stora delar på grund- och ytvatten. I utredningen konstaterades att det inte finns dricksvattenbrunnar i området och det är inte lämpligt att anlägga ett dricksvattenuttag i området i framtiden. Dock är grundvatten alltid en skyddsvärd naturresurs och det konstateras också att Igelbäcken och Säbysjön har ett högt skyddsvärde. I utredningen beräknades att det årligen kan spridas drygt 1 gram PFOS via grundvatten till Igelbäcken. Vid den kompletterande miljötekniska undersökning som utfördes under 2016 bedömdes det finnas ca 50 kg PFOS i jordmassorna inom brandövningsplatsen och att detta är föroreningskällan.

Den riskvärdering och åtgärdsutredning som därefter genomfördes visade att det bästa alternativet ur ett hållbarhetsperspektiv är en schaktsanering. Någon åtgärd för den restförorening som finns kvar i grundvattnet bedömdes inte behövas åtgärdas.

Utredningar och åtgärder för föroreningar utanför planområdet pågår i samband med planarbete för Barkarbystaden IV och pågående projekt för kartläggning av föroreningar inom naturreservatet i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kulturmiljövärden

En del av Barkarbyfältet har tidigare omfattats av landskapsbildskydd enligt 19 § naturvårdslagen. Detaljplanen går in i en mindre del av det tidigare landskapsbildsskyddade området och angränsar i övriga delar mot den tidigare skyddsgränsen. Syftet med landskapsbildskyddet var att bl.a. värna om kyrkans roll i landskapet. Skyddet upphävdes av Länsstyrelsen 2004 med hänvisning till att landskapsbilden istället ska beaktas och säkerställas i detaljplaner.

I samrådet framhöll Länsstyrelsen att bebyggelsefronten mot det öppna området kring kyrkomiljön bör brytas upp och trappas ned i höjd för att bättre kunna tillgodose det som bestämdes vid upphävandet. Länsstyrelsen kan nu konstatera att våningsantalet fördubblats och att plankartan inte anger någon nedtrappning. Husen har höjts från 4–5 våningar till 8–12 våningar, vilket skapar en bebyggelsefront som är mycket hög mot det öppna landskapet. Istället för att tona ner intrycket av den nya bebyggelsen har påverkan på kyrkomiljön och kringliggande landskapsrum blivit större. Detta är beklagligt och kan även ses som en negativ förändring utifrån 2 kap. PBL, beträffande hänsyn till platsens natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan (6 §).

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planens utformning tar tillvara delar av strukturer från tidigare markanvändning och befintliga siktlinjer ut mot omgivande naturmark i norr och mot Järfälla kyrka i söder. Siktlinjerna kommer att förtydligas ytterligare i planbeskrivningen.

För att förtydliga mötet med Kyrkbyn och Kyrkparken har nu en tydlig avtrappning av våningsantal, med som högst fyra våningar närmast kyrkans



mark och Kyrkparken, säkerställt i plankartan. Bebyggelsen trappas upp vid Entrétorget och mot Flygfältsvägen.

2. Lantmäteriet

Befintliga servitut syns inte tillräckligt tydligt i grundkartan. Dessa, samt befintliga ledningsrätter, bör anges med Lantmäteriets aktbeteckning för rättigheten för att bli tillräckligt tydliga.

Tunnelbanans område avgränsas genom plankartan inte i vertikalled. Istället begränsas kvartersmarken med ett maximalt schaktningsdjup. Denna bestämmelse anger dock inte hur grunt eller djup tunnelbanan får gå, vilket kan orsaka komplikationer vid fastighetsbildningen. En plankarta i sektion, likt den illustrativa profilen, borde finnas med som avgränsar tunnelbanans möjliga område i sektion.

På s 38 i planbeskrivningen anges att ledningsrätt för sopsug ska bildas inom kvartersmark. Ifall ledningsrätt ska bildas inom kvartersmark måste u-områden finnas. Detta gäller även för befintliga ledningsrätter. Detta då ledningar för allmänt ändamål annars strider mot det enskilda ändamålet som kvartersmark i sig innebär. Upplåtelse eller ändring av ledningsrätt kan därmed försvåras och vara ogenomförbart.

I planområdets södra del har två E1-områden placerats mitt i Lokalgatan. Beskrivning och motivering till detta saknas.

Planbeskrivningen anger inte att några exploateringsavtal ska tecknas. I de fall exploateringsavtal ska tecknas, ska avtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av ett sådant avtal anges, 4 kap 33§ PBL. Vidare ska Lantmäterimyndigheten under samrådet ge råd om tillämpningen av 6 kap 40-42§§ PBL (se 5 kap 15§ PBL). Detta har inte kunnat genomföras då innehållet i ett eventuellt exploateringsavtal inte har redovisats på så sätt att fördelningen av sådana kostnader framgår.

Lantmäteriets rekommendation är att rätt för tunnelbanan skapas med 3D-fastighetsbildning, då det är tveksamt om skälen att skapa servitut för tunnelbanan är tillräckligt starka och anknytbara till en fastighets behov, snarare än ägarens behov.

Under ”ekonomiska frågor” på s 39 behöver det förtydligas vilken part som står för förrättningskostnader. Detta nämns i planbeskrivningen på några ställen, men nämns inte under denna rubrik. Förrättningskostnaderna (både fastighetsbildning, anläggningsförrättning eller ledningsrättsförrättning) för ett sådant här område kan bli omfattande och därmed en stor ekonomisk konsekvens för den part som ska bära den kostnaden.

Lantmäteriet rekommenderar generellt inte att skapa E-områden som inte är i anslutning till allmän plats, då det annars kan behöva skapas servitut för tillgång till E-områden, i de fall de avstyckas.

Hela det sydvästra området med användning CK har reserverats med markreservatet x. Detta bör avgränsas mer då det annars kan begränsa byggrätten.

Även om detaljplanen inte förutsätter att gemensamhetsanläggningar skapas i området, så har erfarenheten från tidigare områden visat att så sker i de flesta fall ändå. Det bör därmed beskrivas i planbeskrivningen vad en



gemensamhetsanläggning är, vem som ansvarar för att ansöka om gemensamhetsanläggning samt vad det innebär att förvalta en gemensamhetsanläggning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Informationen om servitut med linjer och beteckningar förtydligas i plankartan.

Den illustrativa profilen är baserad på järnvägsplanens profiler och sektioner för tunnelbanan. Ett förtydligande görs om avgränsning i höjded.

Det är inte möjligt att innan detaljplanen antas fastställa var kommande sopsugsanslutningar till detaljplanens alla kvarter ska vara belägna. Detta måste fastställas i samråd med blivande byggherrar. Att byggherren/framtida fastighetsägare skall upplåta utrymme för sopsugsledningar kommer att regleras i kommande markanvisnings- och överlåtelseavtal. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta i genomförandedelen.

E-områdenas placering förtydligas i planbeskrivningen under teknisk försörjning, E-området inom kvartersmark förskjuts så att det tangerar allmän platsmark.

Kommunen är eller kommer att bli ägare till all mark inom planområdet. Några exploateringsavtal kommer därför inte tecknas. Kommunen kommer teckna köpeavtal med byggherrarna när kvarteren säljs vilket beskrivs i planbeskrivningens genomförandedel.

Planbeskrivningen förtydligas beträffande fördelningen av förrättningskostnader.

Området betecknat med CK hade våningsantal angivet med X. Detta kvarter har ersatts med PARK för att enklare kunna hantera höga flöden vid skyfall.

Det bedöms inte vara nödvändigt att upprepa information om gemensamhetsanläggningar i planbeskrivningen, som i huvudsak ska hantera frågor gällande planens förutsättningar, konsekvenser och genomförande.

3. Luftfartsverket

Planområdet ligger inom skyddsområdet för LFVs radarstation i Bällsta. Inom området råder begränsningar i byggnadshöjd enligt ICAO DOC 015. Den högsta byggnadshöjd, inklusive påbyggnader som skyltar, master, torn, ventilation och hisschakt som LFV kan tillåta inom planområdet är 79 meter över nollplanet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen gjorde tidigare bedömningen att det inte var nödvändigt på grund av det begränsade våningsantalet. Som ett förtydligande har plankartan nu uppdaterats med en bestämmelse som begränsar totalhöjd inom planområdet till +79,0 meter.

4. Trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting

Järfälla kommun bör ha kontakt och informationsutbyte med förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) i sitt fortsatta arbete med genomförandeavtal och markanvisningsavtal, avseende gällande förutsättningar för tunnelbanans utbyggnad samt driftskede.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Järfälla kommun har regelbunden kontakt med FUT genom en samverkansgrupp som stämmer av samordnings- samt beröringsfrågor mellan järnvägsplanen, ändring av detaljplaner för tunnelbanan och detaljplaner för bebyggelse ovan jord.

Fram till tunnelbanans öppnande kommer bussar att kollektivtrafikförsörja de som flyttat in i området, exempelvis pendeltåg vid Barkarby station eller tunnelbana vid Akalla.

SLL ser positivt på att kommunen utformar gatorna för kommande busstrafik samt dimensionerar lämpliga hållplatslägen funktionsmässigt, för såväl planområdet som för delar i kommande etapper. Det är fortsatt viktigt inför kommande planering ta hänsyn att vid det framtida tunnelbanetorget eventuellt måste bereda plats för en större busshållplats med flera stopplägen.

Busstrafiken i området och för regionen behöver ses över och en kapacitetbedömning bör göras i den fortsatta planeringen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

I de gator som är avsedda för busstrafik finns tillräcklig plats avsatt för busshållplatser, kommunen planerar fortsatt kring nuvarande och kommande kapacitetsbehov för busstrafiken och samråder med SLL kring detta.

SLL välkomnar den ökade andelen grönytor och parker inom planområdet. En grundskola samt flera integrerade förskolor planeras inom planområdet där ambitionen för utevistelseyta per barn är att förskolorna bör följa kommunens riktlinjer. Konsekvensbeskrivningen anger dock att utevistelseytorna inte helt är i linje med kommunens riktlinjer samt lägre än vad Boverket rekommenderar. Förvaltningen vill igen poängtera vikten av att avsätta tillräckligt stora sammanhängande friytor för barns och ungas behov, både totalt och per barn.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

För avvägningen av utevistelseytorna har kommunen tagit fram nya riktlinjer genom utveckling av en så kallad lekvärdesfaktor med ett värderingssystem för kvalitativa utevistelseytor som möjliggör trygga lekzoner, samordning med boendegård för rörelsezoner och har ytor som avsätts för förskolorna för mer naturnära lek i intilliggande parker.

Planbestämmelser finns angivna för tunnelbana under mark inom aktuellt område. SLL vill dock notera några, för tunnelbaneutbyggnaden nedan viktiga synpunkter:

- Bestämmelsen Lokalgata (T1) "Lokaltrafik, tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark", blandar allmän plats och kvartersmark i samma plan. Ett förtydligande behövs avseende vart gränsen mellan allmän plats och kvartersmark går i höjded.
- Bestämmelsen Huvudgata (T1) "Trafik mellan områden, tunnelbana med tillhörande anläggningar under mark", blandar allmän plats och kvartersmark

i samma plan. Ett förtydligande behövs avseende vart gränsen mellan allmän plats och kvartersmark går i höjddled.

- Plankarteutsnitt 1 och Illustrerad profil bör redovisas i hela meter och inte på decimeternivå.
- Störningsskydd, Vibrationer: Texten bör ändras så att det framgår att nya byggnader ska utföras så att gränsvärdet inte överskrids, enligt:
"Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage", och "Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage".
- Förskole-/skolgårdars läge och storlek ska vara utmärkt på plankartan samt ange det riktvärde som gäller dessa ytor, d.v.s. 55 dB(A) dagekvivalent, kl. 06-18, samt finnas i störningsskyddsbestämmelsen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bestämmelserna för tunnelbana under allmän plats korrigeras och förtydligas.

Schaktdjupsbestämmelserna avrundas till hela meter.

I granskningsförslaget till järnvägsplanen, planbeskrivningen sida 94, framgår att stomljuddämpande åtgärder kommer att vidtas vid spåren både vid befintlig bebyggelse och vid sträckor där det planeras bebyggelse. I Trafikförvaltningens riktlinjer för buller och vibrationer framgår att vid anläggande av nya spår ska ej komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum i permanentbostäder överskrida 0,4 mm/s, och att anläggningen ska utformas så att vibrationer som påverkar omgivningen minimeras.

Bedömningen är att det är ett delat ansvar för byggherre och landstinget att dessa riktlinjer uppfylls. Bestämmelsen uppdateras med föreslagna texter.

Förskolor och skolgårdar är inte projekterade, vilket innebär att gårdarnas exakta läge inte kan utmärkas på plankartan.

5. Trafikverket

Trafik

Genom exploatering ökar behovet av transporter. Trafikverket har begränsad möjlighet att ta emot lokal trafik på nationellt/regionalt vägnät och det är därmed av stor vikt att fullfölja den kommunala planeringen för en attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik och gång- cykeltrafik. Likväl som att lokalt gatunät utformas och styrs så att tillkommande belastning på statligt vägnät minimeras.

Delar av planområdet ligger relativt nära Mälarbanan och Europaväg 18 (E18), båda utpekade riksintressen för kommunikationsanläggningar. Det är framförallt influensområdet för buller som kan påverka delar av planområdet. Trafikverket förutsätter att bullerberäkningar har inberäknat fler körfält på E18 och ny utformning av Barkarby trafikplats.

Detaljsynpunkt



Det saknas angivelse för total högsta nockhöjd i plankartan för planerade byggnader, vilket bör justeras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bullerberäkningen har uppdaterats utifrån den information som gavs i Trafikverkets samrådsyttrande samt uppdaterade trafikprognoser utifrån såväl kommunala som statliga vägar. Den nya utformningen av Barkarby trafikplats var inte känd information när bullerberäkningen genomfördes.

Högsta totalhöjd på +79,0 meter införs som en planbestämmelse som omfattar hela planområdet.

6. Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

7. Brandkåren Attunda

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Brandkåren Attunda har inga synpunkter avseende riskhänsyn efter presentation (under ett möte med ansvarig planarkitekt) av hur översvänningsproblematiken inom området kommer att hanteras.

Kvartersbebyggelsen avses utföras helt slutet utan möjlighet att köra upp räddningstjänstens höjdfordon på innergård. Brandkåren Attunda är positiva till att byggnaderna utförs med utrymningslösning som inte involverar detta, då framkomlighet för höjdfordon på innergårdar ofta är förknippad med praktiska svårigheter och är svår att upprätthålla över byggnadernas levnadstid.

Tilltänkt utformning av gaturummen innebär att särskild hänsyn behöver tas till räddningstjänstens möjlighet till att ställa upp höjdfordon på gata i de fall bebyggelsen kommer att utföras med utrymningslösning som förutsätter hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Detta då gaturummen avses utföras med bl.a. parkeringsplatser, omfattande trädplanteringar och växtbäddar. Dessa anordningar riskerar att utgöra ett hinder för möjligheten att ställa upp höjdfordon och nå berörda lokaler med stegkorgen. Vidare samråd behöver därför ske med Brandkåren Attunda avseende utformning av gaturummen alternativt att man på något vis säkerställer att bebyggelsen kommer att utföras med utrymningslösning som inte förutsätter hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Brandkåren Attunda förutsätter även vidare att konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer. Se vidare Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Under ett möte mellan ansvarig planarkitekt och representant för Brandkåren Attunda redovisades bl.a. den övergripande hanteringen av dagvatten inom planområdet. Nya skyfallsberäkningar som har kommit fram senare i samband med den fortsatta dagvattenutredningen har lett till att ytterligare åtgärder vidtas för att bättre förebygga översvämningar.

Planbeskrivningen förtydligas med att utformningen av de slutna kvarteren innebär att byggnaderna förutsätts utformas med utrymnings säkra trapphus.



Järfälla kommun kommer att samråda med Brandkåren Attunda vid detaljprojekteringen av gaturummen.

Brandvatten kommer att ordnas enligt Brandkåren Attundas riktlinjer och enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

8. Norrvatten

Norrvatten har huvudvattenledningar inom detaljplaneområdet. Kommunen och Norrvatten har träffat en överenskommelse om hur ledningen ska hanteras.

9. E.ON Elnät Stockholm AB

Under ”Teknisk försörjning” kan de kommande transformatorstationerna kommenteras lite mer, bland annat skall ett brandskyddsavstånd från transformatorstation till brännbar byggnad eller brännbart upplag på minst 5 m upprätthållas enligt SS-EN 61936. I samråd med E.ON kan avståndet minskas om REI60 uppfylls, dock måste ett betjäningsutrymme upprätthållas på minst 2 m där inga fasta objekt på placeras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med förtydligad information om brandskyddsavstånd och betjäningsutrymme.

10. E.ON Värme Sverige AB

Aktuellt utbyggnadsområde ligger över eller i direkt anslutning till E.ON Värmes befintliga fjärrvärmeledningar. Hänsyn till detta måste tas i projekteringsstadiet och vid planering av arbetets utförande. Eventuell flytt projekteras av E.ON Värme och bekostas av den som initierar flytten. Distribution & Kund Stockholm önskar bli delaktiga i ett mycket tidigt skede vid områdets anslutning till fjärrvärmenätet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Information om fjärrvärmenätet förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel. Järfälla kommun är i diskussion med E.ON Värme om ändringar och kommande anslutningar.

11. Barn- och ungdomsnämnden

Det är bra att det finns möjlighet att ordna nio förskolor och en skola inom detaljplanen.

Barn- och ungdomsnämnden anser att det är av yttersta vikt att det finns bra förskolegårdar och säkra gång- och cykelvägar till och från förskolorna och skolan. 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 eleverna till skolan och viktigt att det planeras för ytor längs bilvägarna för varumottagning och sophantering till förskolorna som kommer att ligga i ett flerbostadshus.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Målsättningen är att alla gång- och cykelvägar ska vara trygga inom Barkarbystaden. Lokalgatan till väster om skolan har dimensionerats så att det finns gott om p-fickor för angöring med bil till skolan för hämtning och lämning, samtidigt som gång- och cykelbanor har bra bredd. Vid de kvarter som är lämpliga för integrerade förskolor finns även utrymme för p-fickor och möjlighet till angöring för såväl varumottagning som sophertering.

12. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Utmed Flygfältsvägen och Kyrkparken har exploateringsgraden har ökats, istället för att minskas. Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen kritiserade den höga exploateringen under samrådet och påpekade innebörden av länsstyrelsens tidigare beslut. Även länsstyrelsen riktade i samrådet kritik mot att kommunen inte sett till att tillvarata vyerna mot kyrkan enligt beslutet från 2004.

I granskningsförslaget har exploateringsgraden istället höjts, trots kritiken. Kvarteren med småhusbebyggelse mot Kyrkbyn har minskats till två och ett halvt kvarter. I de tre kvarteren med föreslagna våningshöjder om fyra - fem våningar har byggnadshöjderna i två av kvarteren höjts till åtta våningar och i det tredje kvarteret till tolv våningar.

Den höjda exploatering som nu föreslås i kyrkans närhet är helt oacceptabel. Planförslaget måste omstuderas helt i denna del och exploateringen minskas kraftigt, även i förhållande till den exploateringsgrad som föreslogs i samrådet. Detta för att uppfylla kraven i länsstyrelsens beslut från 2004 och säkerställa närområdet kring Järfälla kyrka.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har detaljplanens kvartersstorlekar omdisponerats, med ökade friytor, fler (integrerade) förskolor och bevarad hangar, samtidigt som antal beräknade bostäder bibehållits i största möjliga mån. Utifrån volymstudier har tätheten ökat något i de mer centrala delarna, nära tunnelbanan och utmed huvudgatorna, för att sedan avta mot de yttre delarna.

Avtrappningen av bebyggelsen i kyrkans närhet har tänkt regleras genom kvalitetsprogrammet. Efter synpunkterna från plangranskningen har denna avtrappning av våningsantal även säkerställts i plankartan. Siktlinjerna mot kyrkan från och genom planområde återfinns oförändrat, och kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

I övrigt anser förvaltningen att förslaget till detaljplan är i stort sett genomtänkt, utöver området närmast kyrkan. Det är mycket positivt att hangaren nu förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser, då den är en viktig del av flygfältets historia. Planförslaget innebär också att siktlinjen utmed start- och landningsbanan bibehålls och att delar av F8s taxibanor tas upp i kommande vägsträckningar.

På platsen för flyghaveriet 1957 planeras en park och F8s kamratförening föreslås vara en diskussionspartner i det fortsatta arbete, vilket är utmärkt.



Även om den konstnärliga gestaltningen inte kan utformas i detaljplanebestämmelser bör den ändå omnämnas i planbeskrivningen, som ett uttryck för kommunens ambitioner.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

De positiva synpunkterna noteras. Beskrivningar av konstnärlig gestaltning kommer inte att ingå i planbeskrivningen, men det är relevant att ta med sig den synpunkten till senare etapper av Barkarbystaden. I kvalitetsprogrammet beskrivs att konstnärlig gestaltning ska integreras med arkitekturen.

Idrott/fritidsverksamhet

I nära anslutning till Järvafältets naturreservat ska en idrottsplats innehållande en elvamanna fotbollsplan anläggas. Den sammanlagda tomtarean uppgår till 10200 kvm (150 x 68 meter). Detta gör det möjligt att ha en plan med spelmåten 100 x 60 meter. Dessa mått uppfyller inte Svenska fotbollsförbundets krav för godkänd matcharena. Detta innebär att dispens måste sökas för att utöva tävlingsspel på arenan. Möjligheterna att få dispens bedöms som goda av förvaltningen. Om det är möjligt önskar dock förvaltningen en utökning av tomtens area så att förbundets krav kan tillgodoses.

Idrottplatsen ska användas av såväl föreningsliv och skolan. Övrig yta (40 x 68 meter) på idrottsplatsen bör planeras så att den kan användas både i skolundervisningen och som uppvärmningsyta för den förening som står på tur att använda planen för träning/match. Plats måste också finnas för en mindre byggnad som kan innehålla två uteförråd, ett för skolan och ett för fritid. Möjlighet att bedriva caféverksamhet i byggnaden ska också vara möjlig.

I omedelbar närhet till idrottsplatsen kommer det att finnas bostäder. Det är viktigt att det redan i planeringsstadiet tas hänsyn till att "buller" från idrottsplatsen kan begränsas till dessa. Viss avskärmning i form av exempelvis vegetation samt åtgärder för att minska ströljus från strålkastarna bör också undersökas.

Omklädningsrummen kommer att finnas i den skola som byggs i närområdet. Beroende på disposition av skolans byggnader kan avståndet från idrottsplatsen till omklädningsrummen bli cirka 150 meter som kortast och cirka 350 meter som längst. Angöringen från omklädningsrummen till planen kommer att ske efter en trafikerad lokalgata. Det är viktigt att det är en säker transportsträcka från omklädningsrummen till idrottsplatsen. En stor andel av användarna av idrottsplatsen kommer att vara barn och unga.

Förvaltningen yttrar sig även om skolgården ur ett folkhälsoperspektiv. Senaste forskningsrön redovisar att skolgårdarna succesivt krympt i kvm/barn i Sverige och att detta får negativa konsekvenser ur ett folkhälsoperspektiv för främst låg- och mellanstadieåldern. Planförslaget ger eleverna en lägre tillgång till friytor än vad Boverket och kommunens riktlinjer rekommenderar. De omgivande friytorna, naturreservatet eller idrottplatsen kommer sannolikt inte vara möjliga att använda av de yngre barnen under skoltid, därför är det viktigt med en mycket genomtänkt planering av skolgården så att rörelsebehovet kan tillgodoses.

Då såväl idrottshallen och idrottsplatser kommer användas av föreningar under vardagskvällar och helger är det viktigt att trafik- och parkeringssituation fungerar.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Ytan för idrottsplatsen och skolan har anpassats efter förutsättningarna på platsen. Närmare planering och disposition av idrottsplatsen och skolgården genomförs i ett separat projekt som bl.a. involverar barn- och ungdomsförvaltningen.

Lokalgatan vid skolan utgör inte en primär lokalgata, och kantas i huvudsak av småhusbebyggelse och skolan. Lokalgatan kantas av två gångbanor som är tre meter breda. Målsättningen är att alla gång- och cykelvägar ska vara trygga inom Barkarbystaden.

13. Bygg- och miljöförvaltningen

Yttrande

1. Plankarta med bestämmelser

Utnyttjandegrad

e1 000 – Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad ovan mark. Bruttoarean för underbyggda gårdar och inglasade balkonger räknas inte in i bestämmelsen.

Ska inglasade uteplatser på gård och förgård även exkluderas i BTA?

Placering, utformning, utförande

VIII & XII - max 8 respektive 12 våningar finns utskrivet i plankartan men saknas i teckenförklaringen med bestämmelserna. (finns dock för III våningar)

v1 & v2 - nivå för färdigt golv får ligga högst 0,3 m över anslutande gatumark

Denna del av bestämmelsen kommer att innebära problem för att uppnå tillgänglighetskraven för nybyggnad. Tillgängligheten granskas vid bygglov och avsteg medges inte från de kraven. Bestämmelsen är därmed utan verkan. Bestämmelsen kan medföra att ramper ordnas i efterhand som placeras ut på gata/allmän platsmark.

Fasaderna ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med ett avståndintervall om högst 30 meter.

Denna del av bestämmelsen kan innebära att det blir avvikelser i bygglovskedet om det är indelat intervall längre än 30 meter. Det behöver motiveras varför just 30 meter är viktigt för exempelvis variation i planbeskrivningen på sid 19, om man ska ha med detta specifika avstånd i bestämmelsen.

V – vårdboende

Beteckningen finns angiven för skolans fastighet och avser vårdboende, dock saknas förklaring bland planbestämmelserna.

S - skola/förskola

För att säkra att tillräcklig friyta kommer till stånd för fastigheten med skola är det lämpligt att ange hur stor byggnadsarean får vara. Det framgår inte heller av plankartan vilka ytor som kommer att avsättas för förskolornas gårdar. Därmed kan det vara problematiskt att säkerställa i bygglovskedet att de värden för yta per barn



som omnämns i planbeskrivningen verkligen realiserar. Den hänvisning som görs i samrådsredogörelsen till bygglovskedet är problematisk då det inte finns möjligheter att ställa krav på byggherrarna avseende ytorna när det saknas bindande bestämmelser i plankartan.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Inglasade uteplatser ska räknas in i bruttoarean.

Angivna våningsantal i bestämmelselegenden är representativa. Bestämmelsen tillämpas som högsta tillåtna antal våningar vilket varierar mellan och inom kvarteren.

Nivån för färdigt golv tas bort. Lokalers kontakt med gatan säkerställs nu genom kvalitetsprogrammet.

Bestämmelse om gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med avståndintervall om högst 30 meter har tagits bort, variationen säkerställs nu genom kvalitetsprogrammet.

Planering och disposition av skolfastigheten genomförs i ett separat projekt inom kommunen, då denna ska innehålla en kommunal skola. V är en egenskapsbestämmelse som innebär högsta tillåtna våningsantal för inom skolområdet, inte en användningsbestämmelse.

För de integrerade förskolorna kommer avtalen med byggherrarna att reglera att de ska följa beslutade riktlinjer för lekvärdesfaktor. Lekvärdesfaktorn utgör ett värderingssystem för kvalitativa utevistelseytor som möjliggör trygga lekzoner, samordning med boendegård för rörelsezoner och har ytor som avsätts för förskolorna för mer naturnära lek i intilliggande parker.

Dagvattenanläggningar

Det saknas bestämmelse för dagvattenanläggningar (magasin, översvåmningsytor etc.) i plankartan, trots att det är aktuellt både i det nordöstra parkområdet och det centrala torget angränsande till skolan. Eftersom anläggningarna är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras utan risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten bör dessa anläggningar framgå av de bindande handlingarna.

Skydd mot störningar

I första meningen anges att ”boningsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent nivå utanför fönster” Det framgår inte varför denna formulering använts. I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) regleras nivåer ”vid en bostadsbyggnads fasad” vilket även plankartan bör hänvisa till. Dock förekommer nivåer upp till 60 dB(A) ekvivalent enligt bullerutredningen, vilket även den nämnda förordningen har som riktvärde. Nämnden föreslår därmed att skrivelsen justeras till att 60dB(A) ekvivalent nivå inte får överskridas vid en bostadsbyggnads fasad.

Högsta nivå för ekvivalent ljudnivå för uteplats anges till 55dB(A). Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) ska en uteplats ha en ljudnivå som inte överskrider riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent nivå. En ändring i plankartan i enlighet med förordningen måste därmed göras.



Formuleringen om förskolors ljudnivåer är otydlig då den hänvisar till ”en del” av förskolans gård, vilket inte innebär någon nedre begränsning. Skrivelsen behöver ändras så att riktvärdena i Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgård från väg- och spårtrafik följs. I denna anges att ”de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ljudnivå där riktvärdet om 50dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A, Fast) maximal ljudnivå klaras. På övriga ytor ställs lägre krav om 55 dB(A) ekvivalent nivå och 70dB(A, Fast) maximal ljudnivå”. I begreppet skolgård ingår både skolor och förskolors friytor, vilket behöver klargöras i bestämmelsen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Då underjordiska magasin och kulvertar ingår i allmän platsmark behöver de inte bestämmas närmare i plankartan. Norra dammens utformning kommer att ingå i parkmiljön. Parker och torg kan vara utformade för att fördröja dagvatten med andra åtgärder än en dagvattenanläggning. Planbeskrivningen kommer att förtydligas avseende åtgärder för dagvattenhantering utifrån den slutliga dagvattenutredningen.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) tillämpas inte på denna plan då den påbörjades under 2014. De nya riktlinjerna gäller från och med den 2 januari 2015.

Formulering om buller ses över och förtydligas.

I bullerutredningen konstateras att kvarteren med integrerade förskolor kan klara bullernivåer som understiger 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå på del av kvartersgårdarna. Formuleringen ses över och förtydligas.

Förorenade områden

Eftersom planen medför ändrad markanvändning ska en planbestämmelse läggas till som säkerställer att efterbehandling utförs innan startbesked lämnas.

Nämnden vill påminna om att det krävs anmälan till tillsynsmyndigheten för att utföra arbeten på platser som är konstaterat förorenade (28§, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

I samrådsredogörelsen hänvisas till att ytterligare miljötekniska marundersökningar har gjorts sedan samrådsskedet. Bland planhandlingarna kan nämnden inte se att det redovisats några ytterligare resultat för den ”hotspot” med polycykliska aromatiska ämnen (PAH) som påträffats, eller för fastigheten Barkarby 4:1, som är i Fortifikationsverkets ägo. Från Fortifikationsverkets fastighet Barkarby 4:1 finns ett ledningsnät som mynnar i ett dike som brukar benämnas 30-meters-diket. I flera brunnar inom ledningsnätet samt diket har det vid upprepade tillfällen påträffats höga föroreningshalter av PFAS, metaller och hälsoskadliga organiska ämnen. Därmed anser nämnden fortfarande att det inte är klargjort att risken för människors hälsa utifrån de föroreningar som påträffats, samt från den outredda fastigheten, kan reduceras i tillräckligt stor uträkning. Lämpligheten i planområdet för den användning som planen avser, kan därmed inte bedömas.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planen förtydligas med en bestämmelse om att startbesked inte får ges innan markföroreningarna är avhjälpta.

Undersökning och avgränsning av den s.k. PAH-hotspoten har skett efter att detaljplanen gick ut på granskning. Föroreningen är en lokal förorening som



avgränsats till den översta halvmeteren i anslutning till den utpekade "hotspoten". Sanering kommer att ske efter att kommunen tillträtt fastigheten.

De brunnar, ledningsnät och ytvatten som undersökts och provtagits med anledning av upptäckt förorening i det s.k 30-metersdiket är alla belägna utanför planområdet. Att föroreningen kan spåras och åtgärdas är naturligtvis viktigt, men dessa föroreningar utgör inget hinder för antagandet av detaljplanen.

Föreslagen utbyggnad av Kyrkparksdammen, med ökad volym och ytterligare reningssteg, kommer att genomföras tidigt för att hantera tillkommande dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

14. Tekniska nämnden

En generell synpunkt är att det vore praktiskt att benämna kvarteren med siffror för att på ett tydligt sätt kommentera planens delar och undvika missförstånd.

Vatten

Utan färdigställd dagvattenutredning är det svårt att bedöma om kommunens riktlinjer för dagvatten samt miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås inom planområdet. Dessutom kan planen låsa fast en markanvändning som i framtiden omöjliggör lösningar för dagvattenhanteringen. Det skulle till exempel kunna betyda att entretorget översvämmas vid större regn och därför finns risken att centrumbyggnaden kommer behöva utgå och marken nyttjas till dagvattenhantering.

Nya riktlinjer för dagvatten har antagits 2016 i kommunfullmäktige. Hänvisningen till riktlinjerna från 2004 i planbeskrivningen bör därför utgå till förmån för de nya bestämmelserna.

Det är bra om planbestämmelserna möjliggör att allmänna ytor kan utnyttjas för att ta hand om översvämning vid större regn om behov finns, t ex genom nedsänkta ytor på allmän platsmark och skyfallsgator.

I planbestämmelserna står det att "Kvartersmarken och gatan ska mötas på samma marknivå, förgårdsmarken får inte vara förhöjd i förhållande till gatan" (sid 19). Det är dock bra om förgårdsmarken intill byggnaderna ligger lite högre än gatan för att man vid större nederbörd behåller marköversvämningarna på gatan och inte närmast byggnaderna.

I nuvarande förslag pekas två parker ut med PARK1 – Park med dagvattendamm. Det vore bättre att skriva Park med dagvattenhantering, för att kunna välja om exakt hantering senare.

Det är positivt att planbestämmelserna innehåller krav på fördröjning av dagvatten samt inte tillåter oskyddad zink och kopparytor.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med en tydligare kvartersnumrering.

Dagvattenutredningen blev försenad, men förprojekteringen av gator, ledningar och dagvattensystem har pågått parallellt med planarbetet.



Föreslagen utbyggnad av Kyrkparksdammen, med ökad volym och ytterligare reningssteg, kommer att genomföras tidigt för att hantera tillkommande dagvatten i enlighet med dagvattensutredningen.

De lösningar som föreslagits i samband med dagvattenutredningen är nu inarbetade i plankartan och planbeskrivningen. Översvämningsrisken vid entrétorget har identifierats under granskningstiden och plankartan har modifierats vid kvarteren intill torget för att hantera denna. Planbeskrivningen redovisar nu de åtgärder som behövs.

Förgårdsmarkens höjdbegränsning har tagits bort.

Formuleringen av PARK₁ ändras.

Hänvisningen till dagvattenriktlinjerna har rättats.

Trafik

För kvarteret öster om korsningen Barkarbyvägen/"Ålsta allé" behöver säkerställas att angöring och tillgänglig besöksparkering ryms på egen gård/fastighet. Detsamma gäller för kvarteret vid parken vid Flygfältsvägen. Det kan annars vara svårt att komma ut på Flygfältsvägen.

Sektionen för Löjtnantsvägens förlängning bör vara 12 m bred (från norr: 2,5 m gångbana, 5,5 m körbana, 4 m gång- och cykelbana) fram till första korsningen för att inrymma gång- och cykelbana på dess södra sida.

Elnätsstationen i Parkvägen skulle behöva flyttas in i kvarteret alternativt få ny placering. Med nuvarande läge står den mitt i cykelbanan. Det vore olyckligt med en nödlösning för cykel- och gångtrafikanter i ett nybyggnadsområde.

Angöringen till CK-kvarteret längst i väster behöver klargöras. Den kan inte ske från Enköpingsvägen och Barkarbyvägen då dessa två huvudgator möts i en stor korsning intill kvarteret. Lokalgatan öster om kvarteret slutar i en vändplats med stopp- och/eller parkeringsförbud.

Mellan kvarteret VIII 18000 och parkmark söder om kvarteret finns en mindre gata, den kan med fördel utgå och göras om till kvartersmark eller park. På liknande vis kan den smala gatan bakom kvarteret BCK VII 7000 på Flygfältsvägen utgå och göras om till kvartersmark. I annat fall behöver plats säkras för att kunna anlägga en vändplan.

Alla streckade linjer i plankartan bör utgå. Planbestämmelsen Torg behöver inte specificera trafikslag; gångtrafik, handel och publik verksamhet kan med fördel utgå.

Avfasade fastighetshörn i alla korsningar behöver införas.

En rättelse angående cykelstråk i planbeskrivningen (sid 29), cykelstråket i Barkarbyvägen är ett regionalt cykelstråk.

En översyn behövs gällande de namn som i planbeskrivningen används på gator, torg, platser och parker. På sid 26 i planbeskrivningen finns ett antal namngivna torg och parker. Dessa är inte arbetsnamn föreslagna av kommunens namnberedning och bör antingen tas bort eller sättas inom citationstecken och med tillägget att de är tänkta som inspirerande namn. "Ålsta allé", "Robothöjden" och "Ringvägen" är inte



beslutade namn, men av namnberedningen förespråkade arbetsnamn. Vidare används inte de av namnberedningen beslutade arbetsnamnen "Sveastråket" och "Sveaplan".

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Där det inte är möjligt för kvarteren att angöra direkt från vissa gator får angöring lösas inom kvarteret.

Löjtnantsvägens förlängning har den utformning som den redan uppförda delen av Löjtnantsvägen.

E-området i Parkvägen har nu tagits bort, nätstationen uppförs inom närliggande kvarter.

CK-kvarteret utgår och har ersatts med PARK.

De "mindre gatorna" är nu förtydligade som GC-vägar.

Innebörden för TORG ändras till Torg, vilket innebär mer eller mindre samma användningssätt som tidigare beskrevs.

Avfasade fastighetshörn har reglerats i majoriteten av alla korsningar, utom där det bedömts uppenbart onödigt.

Cykelstråkens beskrivning från sid 29 i planbeskrivningen har nu justerats så att det framgår att cykelstråket i Barkarbyvägen är ett regionalt cykelstråk.

Syftet med namnsättningen har varit att särskilja de olika stråken och platserna, trots att den formella namngivningen inte ännu har skett.

Namngivning för torg och parker har nu gjorts mer generella i planbeskrivningen, och för icke namngivna gator har arbetsnamnen försetts med citationstecken.

Natur

Parkområdet Park1 (norra dammen) bör justeras så att dess västra gräns dras rakt norrut mot reservatsgränsen, och angränsande område Park slutar i nivå med denna.

Det är mycket viktigt att befintliga PFAS-föreningar inom området saneras, så att den pågående negativa påverkan på växt- och djurliv i reservatet stoppas. Hur befintliga dräneringsanläggningar är sammankopplade med brandövningsområdet, bergrummet, planområdet och området söder om Flyginfarten i reservatet behöver klarläggas för att förhindra att föreningar kommer ut i naturen. Detta är extra viktigt då det i dagsläget finns en pågående föreningskälla söder om naturreservatet, som via dräneringsledningssystemet läcker ut i naturreservatet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Sanering av brandövningsplatsen kommer att ske i enlighet med den anmälan som skett till, och de försiktighetsmått som meddelats av tillsynsmyndigheten.

Utredning av det befintliga dräneringssystemet på flygfältet pågår. Det befintliga dräneringssystemet kommer att avvecklas inom planområdet i takt med att utbyggnation sker.

Avfall

Matavfall får inte ledas ut till spillvattennätet utan ska ledas till tank.

Framkomligheten för sopbilar bör beaktas runt den temporära sopsugsanläggningen.

**Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:**

Lösningen för matavfall och den temporära sopsugsanläggningens placering och angöring regleras inte i planen.

15. F 8 Kamratförening

F 8 kamratförening konstaterar att de synpunkter som framfördes i vårt yttrande 2016-10-12 i allt väsentligt har inarbetats i detaljplanen. Föreningen uppskattar särskilt att ett mindre markområde "Minnesparken" planeras i anslutning till platsen för flyghaveriet 1957. Det är också positivt att flyghangaren med expeditionsdel ges skydd mot rivning och förvanskning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen tackar för de positiva synpunkterna.

16. Järvafältets Ornitologiska Klubb

Järvafältets Ornitologiska Klubb (JOK) motsätter sig att huskroppar placeras alldeles invid en naturreservatsgräns, som vid den norra gränsen av Barkarbystaden III. Definitivt får inte ett ca 25 meter högt hus placeras bara någon meter från gränsen mot Järvafältets naturreservat.

JOK anser att Järfälla kommun har ansvaret för att nederbörden i området för Barkarbystaden, liksom tidigare på naturlig väg, även i fortsättningen leds till Igelbäcken eller Bällstaån. Gäller även nederbörd på tak och hårdgjorda markytor.

JOK anser att Järfälla kommun måste avsätta mark för hundrastgårdar i Barkarbystaden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bebyggelsens höjd och täthet i kvarteret närmast naturreservatet har sänkts. Kvarteret är nu avsatt för radhus, parhus eller kedjehus i upp till tre våningar, vilket minskar påverkan på och synligheten från reservatet.

Dagvatten leds fortsatt till Bällstaån och Igelbäcken, men efter fördröjning och rening. Det finns en övergripande dagvattenhantering för detaljplaneområdet och Barkarbystaden som beskriver lösningarna utanför planområdet. Där det är möjligt infiltreras dagvattnet.

Bristen på hundrastgårdar har noterats och synpunkten tas med till kommande etapper.

17. Naturskyddsföreningen

Allmänt

Föreningen har kunnat konstatera att en hel del förändringar gjorts som har tillgodosett föreningens tidigare synpunkter på DP Barkarbystaden III.

Det hade varit till hjälp om det funnits en mer översiktlig karta på detaljplaneområdet som även inkluderar närhet och kontakt med Västra Järvafältets Naturreservat samt det planerade reservatet för Norra Igelbäcken.

Föreningen menar att det borde ha skett en behandling av detaljplanen för Barkarbystaden III parallellt med behandlingen av naturreservatet för Norra



Igelbäcken. Det skulle ha säkerställt de behov som finns för ett fungerande skydd av det planerade reservatet för Norra Igelbäcken.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Den översiktliga kartan uppdateras i planbeskrivningen. Samordningen mellan Barkarbystaden och det nya naturreservatet pågår på en övergripande nivå för hela Barkarbystaden.

Ett nytt bostadsområde har lagts i anslutning till befintligt reservat. Husens höjd kommer enligt plankartan att variera mellan 5 och 8 våningar. Detta är olämpligt på grund av ljusföroreningar som troligtvis inverkar på såväl växtlighet som olika djur och kan störa naturligt beteende hos dessa. Kvarteret är olämpligt och skall tas bort från planen.

Det finns idag olika typ av ljus i utemiljö som kan minska påverkan på naturen och föreningen anser att kommunen i upprättandet av bygglov ställer krav på entreprenörerna att ta hänsyn till den påverkan ytterbelysning kan ha på växter och djur i reservatet och välja lämplig armatur.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bebyggelsens höjd och täthet i kvarteret närmast naturreservatet har sänkts. Kvarteret är nu avsatt för radhus, parhus eller kedjehus i upp till tre våningar, vilket minskar påverkan på och synligheten från reservatet.

Föreningen förutsätter att marken i brandövningsområdet saneras så att vidare spridning inte sker till ytvattenförekomsterna i Järfälla (Säbysjön, Igelbäcken och Bällstaån). På grund av egenskaperna hos PFOS/PFOA skall sanering ske på ett sådant sätt att inte spridning sker av substanserna under saneringsarbete, vare sig till ytvattenförekomsterna eller till intilliggande områden. Särskilda regler kan gälla för sanering av dessa substanser. Kommunen skall säkerställa att områdena som är planerade att bebyggas intill brandövningsområdet inte kommer att förorenas vid saneringen och att man tar det fulla ekonomiska ansvaret för detta.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Sanering av brandövningsplatsen kommer att ske i enlighet med den anmälan som skett till, och de försiktighetsmått som meddelats av tillsynsmyndigheten.

18. Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:78 m.fl.

Undertecknade fastighetsägare motsätter sig detta förslag till detaljplan till den del som ansluter/möter mot kyrkbyn, på sidan 18 i planbeskrivningen angivna kvarter 24, 25, 26, 27 och 28, och yrkar att kommunen i kvarteren 24, 25, 26, 27 ändrar maximalt tillåten bygghöjd till 2 våningar, och i kvarter 28 till 3 våningar mot Kyrkbyn, samt mot Flygfältsvägen i kvarteren 24, 25, 26, 27 ändrar maximalt tillåten bygghöjd till 3 våningar, och i kvarter 28 till 4 våningar.

Då många av byggnaderna (hittills) i Barkarbystaden är på 4-5 våningar, är det mycket märkligt att just byggnaderna som möter den ömtåliga kyrkbyn ska bli bland de högsta! Detta överensstämmer mycket dåligt med de utfästelser och den F.Ö.P. som förelåg vid kommunens försäljning av fastigheter i Kyrkbyn. De som köpte fastigheterna av kommunen ser nu att förutsättningarna helt förändrats. Det innebär dessutom att iden, enligt planbeskrivningen med att "Mot den befintliga bebyggelsen



i Kyrkbyn placeras småhus (parhus, radhus eller kedjehus) med upp till tre våningar för att möta den lägre bebyggelsen i byn" faller helt med fortsättningen "Mot Flygfältsvägen är bebyggelsen högre, kvarteren får i delar uppgå till sju eller åtta våningar"!

De planerade högre byggnaderna mot Flygfältsvägen är allt för nära för att leva upp till att möta den lägre bebyggelsen i Kyrkbyn! Detta är inget möte, det är en extremt påträngande kollision! Då man vanligen bygger med balkonger mot söder där detta är möjligt, såväl som fönster mot kyrkbyn i övrigt, innebär detta att boende i dessa byggnader har en direkt insyn på våra fastigheter. Privatliv i våra utemiljöer blir alltså obefintligt.

Ni har även utfört solstudier då vi tidigare invänt mot den påverkan planerade byggnader har på våra solintag. Dessa är gjorda dels 20 mars kl 12.00, då solen dels står helt i söder samt att denna årstid knappast är det viktigaste för oss, samt kl. 18.00 den 20 juni, detta är endast ett par dagar före det datum då solen står som högst på året, knappt ngt skuggas ju då med tanke på solhöjden detta klockslag/datum! Endast någon/några timmar senare är ju förhållandet helt annorlunda då solen börjar sjunka, för att inte tala om juli och augustisolen. Någon hänsyn alltså inte tagits till att vi inte får någon kvällssol om sommaren. När det gäller skuggplanen är det väldigt ovanligt med bara ett klockslag per datum! Valet kl.18.00 den 20 juni är ju närmast stötande! Datum när solen står som högst !

Undertecknade fastighetsägare kommer inte att acceptera/godkänna detta förslag till detaljplan, och ber kommunen att ta hänsyn till ovan anförd och förändra föreslagen detaljplan med en minskning av bygghöjderna i kvarter 24, 25, 26, 27 och 28. Det är trots allt endast dessa kvarter som behöver justeras. Om detta görs kan Barkarbystaden III utföras i samförstånd med Kyrkbyns fastighetsägare och Järfälla Kommun. Något som skulle gynna alla parter.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Våningsantalet mot Flygfältsvägen, som utgör en huvudgata med handel och centrumverksamheter, är motiverat. De nya kvarteren befinner sig nära den nya tunnelbanestationen, det finns en stor efterfrågan på bostäder i kollektivtrafiknära och centrumnära lägen. Huvudgatan blir ett stadsmässigt stråk. Bebyggelsen i de kvarter som anges är anpassad i skala med en högre del mot Flygfältsvägen som möter den högre, stadsmässiga bebyggelsen och en tydlig nedtrappning mot villabebyggelsen. Där kvarteren hamnar som närmast, på 25 - 30 meters avstånd från bostadshusen på andra sidan gatan, tillåts tre våningar i radhus, parhus eller kedjehus, och på över 30 meters avstånd tillåts fyra våningar.

Förutsättningarna har förändrats sedan den fördjupade översiktsplanen togs fram 2006. Då fanns det inga planer på tunnelbanestation i Barkarbystaden. I och med Stockholmsöverenskommelsen och beslutet om tunnelbana har kommunen åtagit sig att bygga 14 000 lägenheter inom tunnelbanans influensområde, varför en ny struktur för bebyggelsen tagits fram i programmet för Barkarbystaden. Hur bebyggelse ska uppföras på fältet har därigenom omprövats.



Val av klockslag i redovisningen är representativa. De skuggförhållanden som uppkommer på eftermiddag och tidig kväll under sommaren påverkar den befintliga bebyggelsen i söder marginellt.

19. Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:158

Nu måste kommun börja ta hänsyn till Kyrkbyn. Solstudierna är under all kritik. De visar inte hur mycket solen blir ”släckt” kvällstid på sommaren. Redan nu sen höst- och vinter- tidig vår är solen borta ”kvällstid”. Gör inte så att den blir borta på kvällen även sommartid.

Bygg högst 4 vån. mitt emot Kyrkbyn. Högre hus kan byggas när ni passerar Kyrkbyn, bort mot Hägerstalund. Då finns det inga befintliga fastigheter som blir drabbade.

Om det ska bli radhus mot Kyrkbyn så kommer de att vara utan kvällssol.

Tänk på och ta hänsyn till att vi som byggt våra hus och gjort uteplatser, odlingar och dyl. att vi inte vill bli skuggade av höga hus.

Tänk efter före, inte efter.

Förstör inte vår miljö sommartid.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Se svar till ”Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:78 m.fl.”

20. Privatperson (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. En nedgång, eller till och med krasch, i bostadsmarknaden skulle drabba byggherrarna och även Järfälla kommun allvarligt, eftersom kommunen tar på sig stora kostnader i infrastruktur som kontinuerligt måste gå jämt upp med en ökande skattebas. Många tecken tyder just nu på att efterfrågekurvan på nybyggda bostäder redan passerat toppen. 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 genom Stockholmsöverenskommelsen ett avtal med staten, Stockholms läns landsting m fl att kommunen ska bygga 14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde innan 2032. Detaljplanerna utformas flexibla för att ge möjlighet för utbyggnad under en lång tidsperiod. Inom projektet Barkarbystaden följs bland annat ekonomi och marknadsläge upp kontinuerligt.



Sammanfattning/slutsats

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av detaljplaneförslaget:

- Bebyggelsen i kvarteret närmast kanten mot naturreservatet i norra delen av planområdet har sänkts från åtta våningar med blandat användningssätt till bostäder i tre våningar med radhus/parhus/kedjehus.
- Bebyggelsen i randen mot Kyrkbyn och Kyrkparken har fått förtydligande nedtrappningar i plankartan, från åtta våningar till fyra.
- Bebyggelsen i kvarteret längst ner till sydväst har utgått och ersatts med PARK.

Planbeskrivningen har kompletterats med fördjupad information, till exempel avseende den tekniska försörjningen och genomförandet.

Plankarta och planbeskrivning har förtydligats avseende utformning, . En totalhöjd har angivits i enlighet med Luftfartsverkets yttrande. De åtgärder som behövs för dagvattenhantering har förtydligats.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsägare till Kyrkbyn 1:78 m.fl. uttryckte i sitt gemensamma yttrande att våningsantal för kvarteren 24, 25, 26 och 27 skulle ändras till högst 3 våningar samt kvarter 28 till högst 4 våningar. Reglerat högsta våningsantal för kvarter 24, 25 och 26 är nu sju våningar i delarna närmast Flygfältsvägen, och i huvudsak tre våningar mot Kyrkbyn. För kvarter 27 och 28 är reglerat högsta våningsantal åtta våningar mot Flygfältsvägen och fyra våningar mot Kyrkbyn.

Samtliga övriga myndigheter och sakägare bedöms ha fått sina synpunkter tillgodosedda.

Malin Danielsson

Planchef

Teresa Westman

Planarkitekt