



2016-10-11

Dnr Mbn 2015-995 PL
Dnr BYGG 2016-000645

Yttrande över samrådshandlingar till detaljplan för Barkarby III

Plankarta med bestämmelser

I listan för planbestämmelser finns en bestämmelse om prickmark. Den ska tas bort då det inte finns någon prickmark markerad på plankartan.

Beteckningen *v1* innebär att våningsantalet ska variera mellan angivna våningsantal. Det kan exempelvis stå III-VI. Vår erfarenhet av tillämpningen av bestämmelsen är att byggherren då ställer frågan om huruvida en variation mellan V-VI är tillräcklig. Om syftet är att våningsantalet ska variera mer, där varje våningsantal inom spannet III-VI är representerat bör bestämmelsen omformuleras.

Bebyggelse med beteckningen *v2* har möjlighet till en ytterligare våning med avvikande utformning och fasad. Denna våning får vara högst 65 procent av kvarterets tillåtna byggnadsarea. Det står i planbeskrivningen att dessa våningar, längs de centrala kvarteren utmed Barkarbyvägen, Flygfältsvägen samt Ålsta allé ska vara indragna. Då detta inte finns med som planbestämmelse har det ingen bindande verkan utan fungerar endast som vägledning. En liknande formulering finns med i detaljplanen för Barkarbystaden I. Där har byggherrarna valt att inte dra in de översta våningarna utan nöjt sig med avvikande kulör eller fasadmateriäl för dessa våningar. Om avsikten är att de extra våningarna ska vara indragna ska detta stå som planbestämmelse.

Beteckningen *p1* innebär att ”Byggnad ska placeras i användningsgräns mot gata. 10 procent av byggd BYA får placeras fritt inom kvarteret.” Vi förstår inte hur denna bestämmelse ska tolkas. Bestämmelsen behöver därmed omformuleras.

Egenskapsgränserna inom kvarteren mot sydost är dragna så att det inte finns någon reglerad byggrätt för småhusen. Är det meningen eller är tanken att småhusen ska inräknas i den totala byggrätten för hela kvarteret?

Plankartans bestämmelse om ”Störningsskydd” ställer andra krav på buller än lagkraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger att ljudnivån inte får överskridas vid fasad medan bestämmelsen endast tar hänsyn till värden i boningsrum. Enligt förordningen ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden. I förordningen ställs också krav att uteplats inte får ha högre ljudnivåer än 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Här anger



bestämmelsen endast kravet om maximal ljudnivå. Föreslagen planbestämmelse under rubriken *Störningsskydd* bör därmed ändras i enlighet med förordningen.

Vidare reglerar planen att ljudnivån på förskolor och skolor inte ska överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå på gården. Vi anser, med bakgrund av rättpraxis (M 4256-10) att den ekvivalenta ljudnivån ska sänkas till 50 dBA. Planen bör säkerställa att angiven ljudnivå kan klaras.

Planbeskrivning

Sidan 17: Sista meningen är otydligt formulerad och kan strykas: *”Det innebär att andra delar av kvarteret byggs lägre så att den totala bruttoarean i kvarteret inte ökar.”*

Gestaltning

Planområdet är uppdelat i tre olika delar med olika karaktärer; *Mötet med byn*, *Mötet med staden* och *Mötet med naturen*. I områdets norra del *Mötet med naturen* anger planbeskrivningen att bebyggelsen ska ha en något *”lägre täthet med inslag av småhus... ”*. På illustrationerna för aktuell del av planområdet visas dock inga småhus. Aktuellt område har på plankartan beteckningarna BCK(S) med ett lägsta respektive högsta våningsantal om tre till fyra våningar. Någon beteckning för *småhus* finns heller inte på plankartan för den norra delen. På planens södra del *Mötet med byn* är däremot fem kvarter markerade med beteckningen *småhus*. Vi anser att plankartan och illustrationen inte överensstämmer med texten i planbeskrivningen.

Under rubriken *Principer för bebyggelseutformning* står att *”Längs mindre gator bör halvprivata rum (förgårdsmark) vara ett tydligt närvarande inslag. Förgårdsmarken är i planen 2 meter bred för att möjliggöra yta för balkonger och uteplatser.”*

Förgårdsmarken är otydligt redovisad på plankartan och behöver därför tydliggöras.

Buller

Har bullerutredningen tagit hänsyn till en kommande breddning av E18 som Trafikverket har hänvisat till i tidigare planer? Även om detta görs efter 2030 bör det beaktas i planprocessen för att få en långsiktigt hållbar plan i mer än 15 år framåt. En komplettering till bullerutredningen som visar att området inte utsätts för bullernivåer över riktvärdena efter en breddning av E18 bör göras innan planen kan fastslås.

Det är inte längre tillräckligt hållbart att ha 2030 som målbild. En uppdatering av bullerutredningen där år 2035 beaktas måste göras.

Det saknas analys av vilket lågfrekvent buller som förekommer/kan förekomma och vilken dämpning i fasaden som behövs för att klara Folkhälsomyndighetens krav.

De speciallösningar som redovisas i bullerutredningen kan ge bättre möjligheter till vädring, men kan inte användas som en åtgärd för att klara lagkraven. Riktlinjerna måste innehållas vid hela fasaden, oavsett vilka bullernivåer som uppnås vid inbyggda fönster.



Natur och rekreation

Planen innebär att en stor del orörd naturmark övergår till hårdgjord och bebyggd yta. I och med detta bör en kompensation göras. Innan nästa planskede bör ett förslag på kompensationsåtgärd tas fram.

Föroreningar i mark och vatten

Ett generellt krav avseende föroreningar är att det ska vara klarlagt innan planens fastställande hur dessa kan tas om hand så att planområdet är för lämpligt för de ändamål den beskriver. Att undvika att hantera frågan kan leda till förlängda och fördyrande processer där projektets genomförande äventyras. (Naturvårdsverkets vägledning "Förorenade områden i den fysiska planeringen"). Det är inte klarlagt i dagens skede hur föroreningarna inom planområdet ska hanteras.

Inom planområdet finns en gammal brandövningsplats som är konstaterat kraftigt förorenad med perfluorerade ämnen (PFAS) i mark och grundvatten. Undersökningar pågår och kommer att efterföljas av en plan på hur området ska åtgärdas. Föroreningsbilden är komplicerad och saneringsåtgärder kostsamma, vilket innebär att det ännu inte kan anses klarlagt om marken kan användas för bostadsändamål eller motsvarande under planens genomförandetid. Denna del av planen måste därmed utgå från planområdet såvida det inte tas fram en handlingsplan som beskriver i detalj hur föroreningen kan reduceras till acceptabel nivå (riktvärden för känslig markanvändning.) En sådan handlingsplan behöver tas fram innan nästa skede i planprocessen.

En del av planområdet är ännu inte överlåten från Fortifikationsverket till kommunen. Inga undersökningar gjorts inom detta område då marken inte har varit tillgänglig för kommunen. Mark och grundvatten, liksom ledningssystem och bergrum måste genomgå en fördjupad miljöteknisk undersökning och ett åtgärdsprogram behöver tas fram innan man kan ta ställning till om området är lämpligt för planerat ändamål såsom skola m.m.

I anslutning till planområdet, i ett dike som mynnar ut i den skyddsvärda Igelbäcken, har det tidigare påträffats en förorening av perfluorerade ämnen. Spårning för att hitta källan till denna har gjorts men inte kunnat utföras inom Fortifikationsverkets område. Även denna förorening måste utredas grundligt innan planens nästa skede.

I stora delar av planområdet har försvaret bedrivit verksamhet där äldre ledningssystem fortfarande finns kvar i marken. Då dessa kan innehålla föroreningar av perfluorerade ämnen m.m. måste ledningarna kontrolleras och eventuella föroreningar hanteras innan området kan exploateras.

Dagvatten

Hur omhändertagandet av dagvatten ska göras i området är ännu inte utrett. Det är viktigt att det görs så snart som möjligt så att utrymme för eventuella renings- eller fördröjningsmagasin avsätts i planen.



Skola /Förskola

Förskolorna bör ha direkt tillgång till sin utegård. Om förskolan byggs i flera plan är det viktigt att hiss eller trappor utformas så att dessa går att använda av personal tillsammans med små barn.

En förskolegårds friyta bör vara 30-40 kvm/barn eller totalt minst 3 000 kvm. Detta för att ytan på ett bra sätt ska kunna ge möjlighet till både lek, rekreation och pedagogisk aktivitet. Vi anser därför inte att de föreslagna gårdsytorna är tillräckliga.

Enligt gällande rättspraxis är barn inte någon bullerstörning. Om personer upplever sig störda på sina balkonger eller uteplatser på grund av förskoleverksamheten kan miljö- och hälsoskyddsmyndigheten inte göra något åt detta.

Det är viktigt att tillräckliga ytor avsätts både inomhus och utomhus så att förskolorna får tillräckligt med utrymme. Eftersom det rör sig om ganska stora förskoleenheter med 6-9 avdelningar per förskola är det många barn som ska samsas om samma utrymme. Det ska tydligt framgå i planen vilka ytor som förskolan tar i anspråk. Gården i sin helhet ska vara avsedd för barnen i första hand och inte delas med bostadsrättsföreningar som kräver restriktioner på användningen eller uppdelning av ytan. Planen bör säkerställa att skolornas och förskolornas ytor är tillräckliga.