



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag till Detaljplan Barkarby 1:156 m.fl. – Welcome hotel i Järfälla kommun

Innehåll

Statliga och regionala myndigheter	3
Länsstyrelsen	3
Lantmäteriet	7
Trafikverket	8
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	11
Tekniska nämnden	11
Bygg- och miljönämnden	13
Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen	18
Barn- och ungdomsnämnden	19
Brandkåren Attunda	21
Allmänheten	22
Passar inte in i Stadsbilden	22
Terminologi våningsantal och ekonomi	23
För mycket urbanisering i kommunen & för höga byggnader	23
Ställa krav på gestaltning	24
Trafik	24
Utformning av gång-och cykelbanor inom planområdet	24
Orsakar olägenheter, ökad insyn, minskad avskildhet, minskad utsikt	25
Störningar under byggtid	25
För kort samråd tid och avsaknad av fysiskt möte	26
Övriga	26
Region Stockholm	26
PostNord	26
E.ON Energidistribution	26
Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande	27

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra komplettering med nya byggrätter för hotell, konferens och bostäder. Byggrätten är idag fullt utnyttjad för hotellet och för vidare tillbyggnad och nybyggnad krävs en ny detaljplan.

Planområdet består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och det planerade bostadskvarteret samt en mindre och obebyggd fastighet, Barkarby 1:54, i öst.

Hur samrådet bedrivits

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 26 april – 17 maj 2021.

Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens webbplats www.jarfalla.se, hos kommunens servicecenter, Riddarplatsen 6 i samt på kommunens hemsida.

På grund av coronapandemin kunde ett vanligt samrådsmöte inte anordnas. Istället anordnades en livechatt den 5 maj mellan kl 17-19 med inblandade kommunala tjänstepersoner samt fastighetsägaren och dennes arkitekt.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsavdelningens ställningstagande

Under samrådet har 15 yttranden inkommit, fyra yttranden har inkommit från boende och föreningar, varav ett yttrande var underskrivet av 32 boende i Tingsbyn. Utöver dessa yttranden har även frågor och synpunkter från livechatten tagits med i sammanställningen.

Följande har lämnat synpunkter på planförslaget:

- Länsstyrelsen 2021-06-08
- Lantmäteriet 2021-05-04
- Tekniska nämnden 2021-05-21
- Miljö- och bygglovsnämnden 2021-06-24
- PostNord 2021-05-04
- Region Stockholm 2021-05-11
- Brandkåren Attunda 2021-05-18
- Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen 2021-05-18
- Barn- och ungdomsförvaltningen 2021-05-18
- Trafikverket 2021-05-26
- E.ON Energidistribution 2021-05-25
- Allmänheten

Planförslaget har lämnats utan erinran av:

- Globalconnect 2021-04-23
- Vattenfall Eldistribution 2021-04-30
- Luftfartsverket 2021-04-30
- Skanova 2021-04-30
- E.ON Energilösningar 2021-05-12
- Svenska Kraftnät 2021-05-17

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

Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, och hälsa och säkerhet avseende buller och översvämning. Kommunen behöver redogöra tydligare för hur planförslaget bidrar till att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten och visa hur beräknade flöden, halter och mängder relaterar till recipientens status. Kommunen behöver också säkerställa genomförbara skyfallsåtgärder för lågpunkten vid norra sidan av hotellet, för att skydda hotellbyggnaden mot översvämningar. För att markanvändningen ska bli lämplig avseende buller, så behöver kommunen omarbete byggelsens placering och

utformning. Kommunen behöver även säkerställa att planförslaget beaktar påverkan på riskbilden för olycka med farligt gods avseende kommande utbyggnad av E18.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter angående översvämning, kulturmiljö och dagvatten.

Ingripande grunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN

Enligt planbeskrivningen kommer föroreningsbelastningen från planområdet minska jämfört med befintlig situation. Planförslaget bedöms förbättra möjligheten till uppfyllnad av MKN. För att det ska vara möjligt att avgöra om planförslaget bidrar till att MKN för recipienten kan följas så räcker det dock inte att kommunen konstaterar en förbättring jämfört med nuvarande belastning. Kommunen behöver även visa hur beräknade flöden, halter och mängder relaterar till recipientens status och tydligare redogöra för hur planförslaget bidrar till MKN i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen redogör kortfattat för de olika typer av åtgärder som föreslås för att hantera dagvatten i planområdet. En minsta volym för fördröjning inom planområdet regleras i plankartan. Dagvattenutredningen (Bjering 2020-09-17) innehåller tabeller och beräkningar som visar hur utsläppshalterna och mängderna förändras till följd av planförslaget, men denna information saknas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen behöver kompletteras med denna information.

Kommunen föreslår ett avskärande dike för att undvika större vattenansamlingar på baksidan av hotellbyggnaden. Kommunen behöver redogöra för omhändertagandet och avledningen av detta dagvatten ut från planområdet och hur det kommer att påverka de planerade dagvattenanläggningarna.

Dagvattenanläggningarna ska så långt det är möjligt säkerställas i plankartan med avsatt yta.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från E18 och Enköpingsvägen. Enligt bullerutredningen (ACAD 2020-03-06) överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på 60 dBA på fasader för alla bostadsbyggnader. Endast en begränsad mängd bostäder klarar riktvärdet på 55 dBA ekvivalent bullernivå för ljuddämpad sida. Större delen av innergården klarar inte riktvärdet på 50 dBA ekvivalent bullernivå på uteplats.

Kommunen bedömer att trafikbullerförordningens riktvärden kan klaras med nuvarande planförslag. För att kompensera de höga bullernivåerna anger kommunen att bostäderna bör göras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida. Där detta inte klaras föreslår kommunen skärmning i form av delvis inglasade balkonger eller burspråk.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att trafikbullerförordningen kan klaras med hjälp av nuvarande planförslag, eftersom en hög andel av bostäderna kräver teknisk bullerdämpning för att klara riktvärdena lokalt. Länsstyrelsen anser att tekniska lösningar endast ska göras i begränsad omfattning och först efter att kommunen har bearbetat bebyggelsens placering och utformning för att åstadkomma

en acceptabel ljudmiljö. Eventuella åtgärder, och i vilken utsträckning de förekommer, behöver motiveras, beskrivas och regleras i plankartan. Vidare anser Länsstyrelsen att kommunen behöver redovisa exempel på planlösningar i planbeskrivningen, eftersom kravet på ljuddämpad sida innebär att bostädernas planlösningar blir avgörande för att klara trafikbullerförordningen. Plankartan reglerar ljudnivån på gemensamma uteplatser till 60 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt trafikbullerförordningen ska uteplatser klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå, inte 60 dBA som anges i planbestämmelse. Länsstyrelsen anser att regleringen i plankartan ska följa trafikbullerförordningens riktvärden. Om bullerdämpande skärmning krävs för att klara riktvärdena, behöver detta redovisas i planhandlingarna.

Trafikverket anger att bullerutredningens prognos för Mälarbanan inte stämmer med Trafikverkets basprognos 2040. Till nästa skede behöver därför rätt prognos användas som underlag för utformning av planförslaget med avseende på buller. Vidare ska både befintliga och framtida bullerförhållanden för alla trafikslag, samt eventuellt bullerregn från E18, redovisas för att det ska vara möjligt att bedöma om bulleranpassningen kan bli tillräcklig.

Luft

Kommunen anger att inga riktvärden för partiklar eller MKN för luft bedöms överskridas i planområdet. Det finns dock inget underlag som visar på detta. Eftersom avståndet till E18 är kort anser Länsstyrelsen att kommunen mer utförligt behöver motivera sin slutsats för att visa att markanvändningen är lämplig med hänsyn till rådande luftkvalitet.

Översvämningsrisk

I skyfallsutredningen (DHI september 2020) framkommer att det finns en stor lågpunkt vid norra sidan av hotellbyggnaden. Enligt både planbeskrivning och skyfallsutredningen ska kommunen till nästa skede studera genomförbara skyfallsåtgärder för denna lågpunkt. Då behöver kommunen även reglera åtgärderna för att säkra hotellbyggnaden mot översvämningar i plankartan.

Transporter med farligt gods

Trafikverket avser att bredda E18 med ett körfält i höjd med planområdet. Detta kan påverka riskbilden, om avståndet mellan farligt godstransporter och verksamheten för hotell och konferens minskar. Detta behöver därför beaktas i den fortsatta planprocessen och vid utformningen av planområdet.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Översvämningsrisk

Kommunen har infört planbestämmelser **b2** för den västra bostadsbyggnaden och **b3** för den södra byggnaden i planområdets västra del för att säkerställa att risk för översvämning inte föreligger vid ett beräknat högsta flöde (BHF) i Bällstaån. Länsstyrelsen anser att **b3** även bör gälla för den västra byggnaden eftersom byggnadskonstruktionen för båda byggnaderna riskerar skadas vid BHF.

Kulturmiljö och gestaltning

Kommunen anger att det är viktigt att kommande bebyggelse tar hänsyn till platsens karaktär och omgivning. Anpassning av den föreslagna bebyggelsen görs genom

utformningsbestämmelser som reglerar takutformning, bebyggelsens höjd och fasadmaterial. Länsstyrelsen delar dock slutsatserna i såväl kulturmiljöanalysen (Bjerring, 2020-09-16) som miljökonsekvensbeskrivningen, att planförslaget i sin nuvarande utformning innebär en negativ påverkan på kulturmiljön i Barkarby villastad. De föreslagna tilläggen avviker tydligt i plan och byggnadshöjd från villastadens karaktärsdrag. Länsstyrelsen bedömer därtill att läsbarheten av kulturvärdena närmast Barkarby torg redan har påverkats negativt genom uppförande av hotellet och bostadshusen på 1990-talet. Planförslaget bör anpassas ytterligare utifrån hänsynskravet (stads- och landskapsbilden, kulturvärden och en god helhetsverkan). För att tydligare ansluta till karaktären av en villastad kan planförslaget med fördel bearbetas avseende bebyggelsens höjd och volym.

Dagvatten

Drift och underhåll av dagvattenanläggningarna är viktigt för att säkerställa en god reningseffekt. Till exempel är kapaciteten av genomsläpplig beläggning och filterkassetmagasin beroende av underhåll. Kommunen kan med fördel beskriva behoven och planering för detta i planbeskrivningen.

Rådgivning gällande planens genomförbarhet

Vattenverksamhet

Kommunen konstaterar att planens sydvästra delar ligger inom båtnadsområde för två torrlägningsföretag som ni betraktar som övergivna. Företagen är markerade som aktiva i Länsstyrelsens underlag, vilket innebär att de förrättningshandlingar som finns för torrlägningsföretagen fortsatt gäller. Om kommunen anser att de är övergivna kan ni begära att de ska upphöra hos mark- och miljödomstolen.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har uppdaterats för att tydligare redogöra för hur planförslaget bidrar till MKN samt hur avledning och omhändertagandet påverkar planerade dagvattenanläggningar.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om förändring av utsläppshalter och mängder för att visa på att förslaget bidrar till att uppnå MKN för vatten.

Ett fördjupande PM har tagits fram för att undersöka hur den befintliga hotellbebyggelsen påverkas vid ett skyfall.

Planförslaget har omarbetats med hänsyn till kulturmiljövärdena och bebyggelsen är nu lägre mot villastaden Tingsbyn för att bättre ansluta till dess skala. Det finns nu även förgårdsmark framför fasad vilket också tar hänsyn till hur bebyggelsen i Tingsbyn förhåller sig till gaturummet.

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

Även hus 4 omfattas av b3.

Kompenserande bulleråtgärder regleras i plankartan.

Regleringen i plankartan följer trafikbullerförordningens riktvärden.

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen:

Resonemang om farligt gods relaterat till trafikverkets förslag att bredda E18 samt information om luftkvalité har lagts till.

Information om planlösningar, nödvändiga åtgärder och ljudnivåer vid fasad har lagts till i syfte att visa på att planen uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden,

Lantmäteriet

SAKNAS BESKRIVNING HUR Z-OMRÅDE ÄR TÄNKT ATT GENOMFÖRAS

I planen finns ett z-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om z-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller z-områden:

Genom att lägga ut z-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till z-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.

Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.

Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på z-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.

Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom z-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.

Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalservitut kring z-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på z-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns z-områden utlagda i planförslaget. Kommunen kanske borde överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som z-område?

UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i [Boverkets konsekvensutredning](#) inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett

kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det: att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR I PLANBESKRIVNINGEN

I planbeskrivningen finns en rubrik "Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m." men det går inte att återfinna någon information om eventuella gemensamhetsanläggningar varken i plankartan eller planbeskrivningen. Om detta avses ingå i detaljplanen bör det läggas till, annars tas bort.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Information om markreservat för gångtrafik samt fastighetskonsekvenser och gemensamhetsanläggningar har lagts till i planbeskrivningen. Utfartsförbud har tagits bort från plankartan.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att komplettera och stärka Tingsbyn med nya byggrätter för hotell och bostäder. Det innebär 1 bostadskvarter med 5 byggnadskroppar i 2-5 våningar med inredda vindar samt möjlighet till butiker och service i bottenplan. Delar av hotellet byggs på med en våning. Planområdet består av två delområden; det huvudsakliga planområdet som innefattas av hotellbyggnationen och planerat bostadskvarter samt även en mindre

och obebyggd fastighet i öst, Barkarby 1:54. Den föreslagna byggrätten på Barkarby 1:54 medger likt befintlig situation byggrätt för en villa samt parkering mot Domarstigen.

Trafikverket yttrar sig i egenskap av väghållare för E18 och som ägare till Mäljarbanan, som är riksintresse för kommunikationer, och vill framföra följande synpunkter.

Buller och luftkvalitet

Det är felaktigheter i kommunens underlag om uppskattad *andel* tung trafik kopplat till prognosår 2040. Kommunen beräknar i underlaget att andel tung trafik på E18 ska minska till ca 4-5 % andel av ÅDT och i absoluta tal. I Trafikverkets prognoser räknar vi inte med att andel tung trafik i prognos 2040 ska minska, utan ligga kvar på dagens andel på cirka 8-10 %. På ett avstånd om ca 100 meter avstånd av E18 med ca 100-110 000 i ÅDT utan något bullerskydd skulle skillnaden mellan 5 och 10 procent andel tung trafik kunna innebära en ökning av 1 dbA ekvivalentnivå. Eftersom bullernivåerna ligger på gränsen på flera platser i detaljplanen, är det viktigt att trafikprognos och bullerutredning uppdateras med korrekta uppgifter om andel tung trafik ÅDT (10 %) och absoluta tal för prognosår 2040.

Däremot skiljer sig Trafikverkets spårtrafikunderlag från vad som presenteras i bullerutredningen. De siffror Trafikverket utgår från i basprognos 2040 presenteras i tabellen.

Linjedel	Linjedsnr	Bana	Tågtyp prognos	Tågtyp Nordisk beräkningsmodell	Antal tåg (ådt)	Tåglängd medelvärde (m)	Tåglängd maxvärde (m)
Tomtebodavärdet Kallhäll (i)	L2700	Mäljarbanan	Godståg	Gods	2	572	630
Tomtebodavärdet Kallhäll (i)	L2700	Mäljarbanan	X60	X60	242	214	214
Tomtebodavärdet Kallhäll (y)	L2701	Mäljarbanan	X40	X40	37	82	163
Tomtebodavärdet Kallhäll (y)	L2701	Mäljarbanan	ER1	X60	47	105	210

Även idag med tidplan 2020 finns fler antal tåg än vad står i tabell 3 på sida 8 i bullerutredningen. I tabell 3 ser nuläget ut att vara ett par år tidigare som t ex år 2018. Oavsett, saknar vi rätt prognosticerad trafik för 2040, som vi inte ser i utredningen.

Trafikverket saknar redovisning av planlösning för de enskilda lägenheterna och därmed är det svårt att avgöra om bullernivåerna överskrider riktvärdena eller inte. Som det ser ut nu och grundat på att det bör vara genomgående lägenheter, uppnås inte riktvärdena på en bullerdämpad sida, vilket krävs då bullernivåerna på bullrig sida överskrider riktvärdena enligt förordning. Kommunen behöver utifrån den bakgrunden redovisa vilka skyddsåtgärder som planeras för att klara bullernivåer på bullerdämpad sida.

Enligt 3 § första stycket Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Av 4 § första stycket samma förordning framgår att om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Trafikverket noterar att trafikdata för väg är inräknat i bullerberäkning.

Bullerberäkning för järnväg redovisas inte. Kommunen behöver uppdatera indata för spårtrafik (se tabell i tidigare stycke). Samt motivera varför bullernivåer från järnvägen inte beräknats och redovisats.

Föroreningshalter för luft är förhållandevis låga på platsen, strax under miljökvalitets-målet. Vi önskar ändå en motivering till varför en luftkvalitetutredning inte är redovisad som ett underlag till förslaget.

Trafikverket vill även uppmärksamma om att vi på denna plats avser bredda E18 med ytterligare körfält för förbättrad kapacitet till följd av Förbifart Stockholm.

Program E18 trafikplats Jakobsberg-Hjulsta är nu i samrådsskedet i vägplan och mer information om programmet finns på hemsida:

https://www.trafikverket.se/nara-dig/Stockholm/vi-bygger-och-forbattar/e18_trafikplats_jakobsberg_trafikplats_hjulsta/

Tillgänglighet och hållbarhet

Området ligger kollektivtrafikhärla, vilket är positivt. Likaså presenteras på ett bra sätt hur området försörjs med gång- och cykelvägar.

Det vore önskvärligt att få reda på om ytan för parkering framför Welcome hotel planeras för något annat än parkering i framtiden. D v s långsiktigheten på den ytan som parkeringsplats.

Dagvatten och framtida klimat

De förslag till dagvattenlösningar och för skyfall ser vi som trovärdiga. Vidare ska de lösningar som tas fram inte innebära ökad belastning, och kommunens slutsatser både kring dagvatten och skyfall är att situationen blir bättre än dagens om deras

förslag genomförs. Trafikverket förutsätter att åtgärderna inte kommer att påverka Trafikverkets anläggning.

Trafikverket har i vår regionala klimat- och sårbarhetsanalys identifierat platsen utmed Bällstaån/Barkarby som en större lågpunkt och problemområde kopplat till skyfall. Trafikverket anser det viktigt att de lösningar som planeras blir långsiktiga och hållbara på sikt, bl a att kommunen känner till och räknar med Trafikverkets breddningsprojekt på E18 och dimensionerar för att kunna hantera framtida skyfall utan att försämra (snarare förbättra) uppströms och nedströms området.

Kompletterande yttrande från Trafikverket

I tidigare yttrande för Welcome hotel (TRV 2021/50861 den 26 maj) skrev Trafikverket att ”Prognos för vägtrafikunderlag ser ut att stämma”. Vi har vid närmare genomläsning sett att det är felaktigheter i kommunens underlag om uppskattad andel tung trafik kopplat till prognosår 2040. Kommunen beräknar i underlaget att andel tung trafik på E18 ska minska till ca 4-5 % andel av ÅDT och i absoluta tal. I Trafikverkets prognoser räknar vi inte med att andel tung trafik i prognos 2040 ska minska, utan ligga kvar på dagens andel på cirka 8-10%.

På ett avstånd om ca 100 meter avstånd av E18 med ca 100-110 000 i ÅDT utan något bullerskydd skulle skillnaden mellan 5 och 10 procent andel tung trafik kunna innebära en ökning av 1 dbA ekvivalentnivå. Eftersom bullernivåerna ligger på gränsen på flera platser i detaljplanen, är det viktigt att trafikprognos och bullerutredning uppdateras med korrekta uppgifter om andel tung trafik ÅDT (10 %) och absoluta tal för prognosår 2040.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Bullerutredningen har uppdaterats med korrekta ingångsvärden.

Dagvattenutredningen har uppdaterats.

Information om luftkvalité har lagts till i planbeskrivningen.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Tekniska nämnden

Gator och trafik

Bild sidan 16: Situationsplan över bostadshusen

Gångbanan längs den nya allmänna gatan verkar delvis befinna sig på privat mark.

Denna lösning kan vara problematisk ur driftsynpunkt då det är otydligt vem som har huvudansvaret. Gångbanan bör därmed vara på allmän mark.

Bild sidan 18: Perspektiv, vy från korsningen Enköpingsvägen/Norrviksvägen

Bilden visar att separationen mellan gång- och cykeltrafiken gentemot biltrafiken sker genom linjemålning. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv föredras en kantstenslösning.

Bild sidan 24: Gatusektion, ny allmän gata i väst

Gång- och cykelvägen har en bredd på 2,0 m, vilket inte uppfyller kraven för en gång- och cykelbanestandard. Detta är och bör vara en gångbana då behovet av



cykelvägar i området är uppfyllt. Körbanan med 4,5 m bredd – körbana måste vara 5,5 m bred eftersom sträckan förblir en huvudkoppling mot parkeringen. Det finns mer utrymme som kan tas av parkeringen.

Bild sidan 24: Gatusektion Enköpingsvägen

Körbanan måste uppnå breddmått 5,5 m eftersom detta är huvudväg in till området i Tingsbyn med tung trafik, ex. fabrik samt andra verksamheter.

Vatten och avlopp

Det aktuella planområdet ligger inom allmänt verksamhetsområde för allmänna vatten- och spillvattentjänster. Verksamhetsområde för dagvatten fastighet behöver dock utökas.

Plankartan

Lägg till bestämmelser i plankartan om att zink och koppar inte får förekomma på oskyddade ytor utomhus. I plankartan framgår det att byggnaden längs Enköpingsvägen ska placeras direkt i gräns till planområdesgräns, detta är olämpligt då byggnader normalt har tekniska anläggningar som behöver rymmas mellan fasad och fastighetsgräns, exempelvis stuprör, dränvattenledningar m.m. Om ingen mark finns avsatt finns risk att dessa privata anläggningar hamnar i allmän mark, vilket inte är lämpligt. Dock så beskrivs det i planbeskrivningen under 3. Planförslag, att en smal förgårdsmark om 0,5 meter mot Enköpingsvägen planeras för att kunna ta hand om dagvatten på egen fastighet. Enligt planbeskrivningen ska 50 % av marken inom fastigheten vara genomsläpplig, ska det regleras av bestämmelser i plankartan? Det är svårt att uttyda om U-området i plankartan är markerat ända ner till Notarievägen. Det är även otydligt utmärkt om marken får förses med byggnad (prickmark) vid kartans nordvästra del (under f1 och f4), där befintliga VA-ledningar ligger i dagsläget.

Planbeskrivningen

Lägg till i planbeskrivningen att under byggtiden ska länshållningsvatten hanteras och renas i enlighet med kommunens gällande Riktlinjer för länshållningsvatten. Ansvaret för att utreda förslagen som nämns på sidan 25, behöver klargöras så snart som möjligt.

Avfall

I planbeskrivningen står det att det ska göras en avfallsutredning inför granskningen av detaljplanen. Det skulle behöva anges tydligt vem det är som ska göra denna utredning. Det kan lätt misstolkas om det inte står tydligt att det är projektet som säkerställer att en utredning genomförs, och att det är förvaltningen som granskar avfallsutredningen och kontrollerar möjligheten till implementering.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen

Dagvattenutredningen behöver uppdateras så att beräkningarna görs för den gällande planutformningen och säkerställa att dagvattenkraven uppfylls för denna.

Plankartan

Plankarta behöver kompletteras med bestämmelser om att zink och koppar inte får



förekomma på oskyddade ytor utomhus.

Översvämning vid skyfall och höga flöden i Bällstaån
Hus 4 och 5 behöver flyttas österut på grund av översvämningsrisker. Det behöver säkras att befintlig hotellbyggnad inte skadas vid skyfall.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Detaljplanen möjliggör en körbana om 5,5 meter och trottoar om 2,5 meter vid Enköpingsvägen. Den nya allmänna gatan har breddats 0,5 meter så att körbana om 4,5 meter och trottoar om 2,5 meter möjliggörs på allmän plats.

Planförslaget medger förgårdsmark mot de allmänna gatorna.

En avfallsutredning har tagits fram och planbeskrivning har uppdaterats efter den.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med aktuell planutformning. På fastigheten där enbostadshus möjliggörs regleras markens genomsläpplighet. Bestämmelser om zink och koppar har lagts till i plankartan.

U-området mot nya gatan har tagits bort.

Information om riktlinjer för länshållningsvatten under byggtid har lagts till

Hus 4 och 5 har ej flyttats då de anses kunna stå kvar på samma plats så länge båda omfattas av bestämmelsen b3.

Bygg- och miljönämnden

Sammanfattande synpunkter

Nämnden anser att planhandlingarna saknar uppgifter som krävs för att kunna bedöma planens miljöaspekter, med avseende på bland annat buller, luftkvalitet, miljö-kvalitetsnormer och friyta. Kompletteringar i miljökonsekvensbeskrivningen med så-dana bedömningar och eventuellt behov av åtgärder behöver tas fram. Nämnden an-ser även att byggnaderna, såsom de gestaltas på perspektivritningarna och i illustrationerna inte är anpassade till kulturmiljöområdet. Planförslaget bör anpassas ytterligare till kulturmiljön i kommande planarbete.

Plankarta med bestämmelser

Byggrätten e1 är formulerad på ett sådant sätt som gör att den lätt kan misstolkas. Bestämmelsen behöver omformuleras så att byggrätten tydligt framgår.

Det saknas en bestämmelse som reglerar huvudbyggnadens och komplementbyggnadens höjd inom bostadsfastigheten.

I bestämmelsen v1 bör ordet ”lägenhet” ändras till ”bostad”.

Texterna i bestämmelserna för prickmark och korsmark bör formuleras på ett likartat sätt. Meningsuppbyggnaderna bör ses över. Bestämmelsen för korsmark är formulerad på ett sätt som gör att marken endast får förses med en komplementbyggnad. Det innebär att marken därmed inte får bebyggas med mur, plank etc.

Användningen C för centrumändamål gäller för bebyggelsen mot Enköpingsvägen. Av planbeskrivningen framgår att planen medger flerbostadshus med möjlighet till verksamheter i bottenplan. Enligt förslaget finns dock inget hinder för att hela byggnaden kan komma att användas för centrumändamål, inte bara i bottenplan.

Plankartan är rörig och svårläst. För att bättre tyda gränsbeteckningarna kan bakgrundslinjerna som visar marknivåerna bli ljusare. Egenskapsgränsen som delar av området med användningen BC överensstämmer inte med gränsbeteckningen i legenden.

Sättet att skriva kvadratmeter/kvm är inte konsekvent.

I planbestämmelserna framgår att ”ljudnivån på gemensamma uteplatser ska klara 60 dBA”. Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § gäller 50 dBA på uteplatser. Det behöver ändras så att riktvärdena i trafikbullerförordningen innehålls.

Nämnden är positiv till att startbesked regleras i plankartan med bestämmelsen ”Startbesked får inte ges för väsentlig ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att sanering av eventuella markföroreningar har kommit till stånd.” Det är viktigt att det innan markarbeten/exploatering genomförs provtagning för att kontrollera om det förekommer föroreningar som behöver avhjälpas.

3. Planbeskrivning

På sidan nio framgår att en tall utgör det enda bevarandevärda naturvärdet inom planområdet. Det saknas en bestämmelse som skyddar tallen.

På sidan 17 framgår att ”Villafastigheten i öster regleras bland annat med bestämmelsen e1 vilken begränsar största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad till 120 m² respektive 30 m².” Ordet ”villafastighet” bör ändras till ”bostadsfastighet”. Byggrätten överensstämmer inte med bestämmelsen på plankartan. Vidare står att bottenvåningarna ska utgöras av ”ett avvikande lite tyngre stenliknande material”. Planbestämmelsen anger dock inget specifikt material för bottenvåningarna, endast att bottenvåningarna ska utföras i ett annat material än ovanförliggande fasad.

Våningsantalen för den nya bebyggelsen, som nämns i texten samt på illustrationsplanen och situationsplanen på sidan 16 överensstämmer inte med hur byggnaderna är redovisade på kommande sidor i figurerna som visar perspektiv och fasadelevation. I regel visar fasadelevationerna byggnader med minst en våning mer än vad som anges i texten samt på illustrationsplanen. Skillnaden ger en missvisande bild av hur höga byggnaderna kommer att bli.

4. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Nämnden anser att den aktuella miljökonsekvensbeskrivningen inte innehåller sådana uppgifter som krävs för att kunna bedöma planens miljöaspekter. I miljöbalkens 6 kap 11 § framgår att en miljökonsekvensbeskrivning ska innehålla bland annat att uppgifter om hur betydande negativa miljöeffekter förebyggs. Det saknas dock en bedömning av buller, luftkvalitet, mark- och grundvatten, miljö kvalitetsnormer, friyta m.m. Kompletteringar i miljökonsekvensbeskrivningen med sådana bedömningar och eventuellt behov av åtgärder behöver tas fram.

5. Buller

I bullerutredningen framgår inte om beräkningen har tagit hänsyn till den kommande breddningen av E18. Det bör säkerställas att korrekta uppgifter har använts vid beräkning av trafikflödet på E18. Inom detaljplanarbetet för Veddesta III beräknades att trafikflödet år 2040 var 125 000 fordon/dygn, men det är oklart om hänsyn tagits till kommande breddning. Aktuell trafikbullerutredning har räknat på färre fordon/dygn vilket inte torde vara fallet vid en planerat breddning av E18. Av trafikbullerutredningen framgår också att det kommer ske en markant minskning av trafikflödet på Enköpingsvägen år 2040. Det bör säkerställas om det är en felskrivning, om inte behöver det framgå vad som orsakar denna minskning. Det saknas även uppgifter om trafikflödet på Norrviksvägen och det framgår inte varför beräkning av trafik på Norrviksvägen inte genomförts. För att kunna bedöma vilka ljudnivåer som alstras från vägtrafiken behöver det säkerställas att korrekta uppgifter har använts vid beräkningen.

Vid beräkning av spårtrafikbuller har hänsyn tagits till tågtyperna pendeltåg, fjärr-tåg och godståg. Trafikmängden per dag, hastigheten samt tågens längd stämmer inte överens med vad som angetts vid tidigare bullerberäkningar (Bällstadalen, Structor 2020). Tidigare bullerutredning har baserat beräkningarna på att 289 pendeltåg (160 km/h, 214 m långt), 37 fjärrtåg (175 km/h, 163 m långt) samt 2 godståg (100 km/h, 680 m långt) trafikerar sträckan. Aktuell bullerutredning har räknat på färre tåg, dvs 179 pendeltåg, 10 fjärrtåg och 0,5 godståg per dygn. Det behöver säkerställas att korrekta uppgifter har använts vid beräkningen. Det framgår inte heller om tillägg gjorts för spårväxlar (+6 dBA-enheter) eller om det förekommer reflekterande objekt. För att kunna bedöma vilka ljudnivåer som alstras från spårtrafiken behöver en sammanvägning ske av ovanstående faktorer. Nämnden vill också tillägga att buller från spårfordon bör beräknas utifrån trafiksituationen år 2050.

Det saknas uppgifter om hur uteplatser ska anordnas som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden. Utredningen behöver kompletteras med sådana uppgifter. Nämnden bedömer att en utgångspunkt bör vara är att de boende räknar med att deras balkonger uppfyller lagstiftningens krav vad gäller buller.

I bullerutredningen framgår att fläktar på Welcome hotel måste innehålla riktvärden. Det saknas en bedömning om fläktarna faktiskt innehåller gällande riktvärden eller ej. Det behöver framgå vilka ljudnivåer som fläktarna ger upphov till, samt om eventuella åtgärder krävs för att reducera ljudnivån.

Modeller/kartor som visar på ljudutbredningen från väg och spårtrafik saknas helt i underlaget. Det behöver läggas till i bullerutredningen.

6. Rekreation

I planbeskrivningen framgår att rekreativvärden inom planområdet kopplas till den pågående hotellverksamheten. Nämnden bedömer att en hotellverksamhet inte utgör en betydande rekreation för boende. Istället bör möjligheten för boende att ta sig till större park-och grönområden ses över för att skapa en hållbar och kvalitativ boendemiljö som överensstämmer med målen i kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ger också lättillgängliga parker och bostads-nära natur ett ökat värde på bebyggelse samt bidrar till folkhälsa.



Planförslaget redovisar få allmänna grönytor och boende hänvisas istället till Kyrkparken och Vålbergaparken. Då besökare från flera olika områden, bland annat aktuellt planområde och Barkarbystaden hänvisas till Kyrkparken finns risk att besöksstrycket i parken blir hög. Det bör säkerställas att Kyrkparken har kapacitet att ta emot besökare från flera olika områden för att undvika slitage. Konsekvensen av trånga parker blir ofta att konstgräs och gummi anläggs i parker vilket motverkar syftet med parken som en vegetationsrik miljö. Kyrkparken och Kyrkparksdammen har också en central funktion när det gäller att fördröja, filtrera och rena dagvatten från Barkarbystaden. Det bör säkerställas om dagvattenhanteringen inte kommer att påverkas av ett ökat besöksstryck och eventuellt slitage.

Besökare hänvisas även till Vålbergaparken som ligger ca en km från aktuellt planområde och på andra sidan E18 och järnvägen. Enligt översiktsplanen framgår att det ska vara enkelt att ta sig mellan målpunkter varför såväl fysiska barriärer, infrastruktur, mentala barriärer som bristande orienterbarhet, behöver överbryggas. Nämnden anser att trafiksituationen vid Skälbybron inte upplevs trygg och säker varför bron tillsammans med E18 och järnvägen kan upplevas som en barriär till Vålbergaparken. Det bör säkerställas att boende enkelt och säkert kan ta sig till Vålbergaparken. Det bör också säkerställas att Vålbergaparken har kapacitet att ta emot besökare från såväl aktuellt planområde och planerad utbyggnad av Barkarby centrum.

Nämnden vill också påtala att stora delar av hotellets parkering är utpekad som ett ekologiskt landskapssamband i översiktsplanen som därför är prioriterat att förstärka som spridningskorridor. Även om parkeringen inte ingår i aktuell detaljplan bör det inom ramen för planarbetet skapas förutsättningar så att översiktsplanens intentioner nås.

7. Dagvatten

Planområdet är utifrån lutande topografin samt befintlig och nyttillkommen bebyggelse komplicerat med avseende på dagvattenhanteringen.

Dagvattenåtgärderna behöver därför anpassas till förutsättningarna på platsen.

Området behöver en infiltrationsvolym på 145 m³, där 100 m³ föreslås fördröjas inom planområdet och 45 m³ föreslås omhändertags inom allmän platsmark. Utifrån SGUs jordartskartering finns det dock relativt goda förutsättningar till lokal infiltration på sina ställen då morän finns i området.

För att minska snabb avrinning till Bällstaån från det interna ledningsnätet för tak på hotellet föreslås detta ledningssystem proppas och ledas om till ett nytt ledningssystem. Denna ombyggnad är av vikt och behöver säkerställas i framtida utredningsarbetet.

Området är mycket känsligt för skyfall och översvämningar. Skyfallsutredningen behöver fördjupas för byggnad 4 och 5, vars lägre delar riskerar att stå under vatten om inte en höjjustering sker av lägsta höjd på känsliga anläggningar. Det behöver utredas om vissa delar bör flyttas från källarnivån.

Åtgärderna enligt bilaga 2 i dagvattenutredningen bedöms vara tillräckliga men bör finjusteras till bygglövskedet med exakta skisser och konstruktioner.

8. Luftkvalitet

I planhandlingarna saknas en bedömning av luftkvalitet inom planområdet. Nämnden råder planavdelningen att utreda vilka luftföroreningar som förekommer inom detaljplaneområdet, särskilt med anledning av planens närhet till trafikerade vägar. Det är viktigt att jämförelse görs med regeringens miljökvalitetsmål för luft där det framgår riktvärden som inte bör överskridas för att minska risk för cancer, andra sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material och kulturföremål. Enligt SLB-analys bör lägre haltnivåer än de juridiskt bindande miljökvalitetsnormerna nås ur hälsoskyddssynpunkt.

9. Övrigt

Fastigheten Barkarby 1:54 inkluderas i detaljplanen för att parkeringarna ska räknas in till hotellets verksamhet och kunna redovisas inom planområdet. Nämnden har uppmärksammat att Domarstigen som går mellan hotellet och parkeringen är en mycket smal väg varför nämnden ifrågasätter om den är anpassad till kommande trafik.

Utöver att den nya bebyggelsen ska utföras med träfasad och med sadeltak finns ingen annan reglering av den tillkommande bebyggelsen ur ett gestaltungs- och utvecklingsperspektiv. Det framgår av kulturmiljöanalysen att planförslaget innebär ett intrång i kulturmiljöområdet och en skal- och karaktärsförändring av planområdet, som riskerar att påverka läsbarheten av villastadens utveckling över tid. Konsekvenserna kan minskas genom anpassning till villastadens uttryck vad gäller detaljutförande på träfasaderna, färgsättning och topografisk anpassning. Nämnden anser att det finns möjligheter att planförslaget anpassats mer till kulturmiljön genom att t.ex. ställa krav på färgsättning. Nämnden anser att byggnaderna, såsom de gestaltas på perspektivritningarna och i illustrationerna inte är anpassade till kulturmiljöområdet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

E1 har omformulerats.

Bestämmelse som reglerar komplementbyggnads höjd har lagts till.

Texten i prickmarksbestämmelsen har ändrats.

Användningen C har tagits bort.

Bakgrundslinjer har blivit ljusare i syfte att göra plankartan tydligare.

M2 används för att ange kvadratmeter.

Bestämmelsen som reglerar buller vid uteplatser har ändrats.

Kompenserande bulleråtgärder regleras i plankartan.

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen:

Information om planlösningar, nödvändiga åtgärder och ljudnivåer vid fasad har lagts till.

Information om att tallen inte kan bevaras har lagts till.

Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Hur våningsantalet anges har ändrats.

Text om byggrätt för villa har ändrats.



Bullerutredning har uppdaterats med aktuellt planförslag och aktuella ingångsvärden.

Dagvattenutredningen har uppdaterats för att tydligare redogöra för MKN i planförslaget och hur avledning och omhändertagandet påverkar planerade dagvattenanläggningar.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om förändring av utsläppshalter och mängder.

Ett fördjupande PM har tagits fram för att undersöka hur den befintliga hotellbebyggelsen påverkas vid ett skyfall.

Planförslaget har omarbetats med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer ej att uppdateras då planförslaget inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed behövs inte en miljöbedömning inte göras, MKB:n var önskaades göras av planutskottet.

Det finns ingen möjlighet att ordna ytterligare rekreation inom planområdet.

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen

Welcome hotel – synpunkter på detaljplan

Detaljplaneförslaget innebär att ett bostadskvarter med fem byggnadskroppar uppförs samt att delar av Welcome hotell byggs på med ytterligare en våning.

Bostadskvarteret får byggnader i höjder om två – fem våningar plus vindsvåningar.

Detaljplaneområdet ingår till en mindre del i det kulturhistoriskt värdefulla området kring Barkarby torg, som utgörs av torget och det från 1900-talets början framvuxna villasamhället, och ingår i Järfällas kulturmiljöplan.

Kommunantikvarien har deltagit i framtagandet av miljö- och konsekvensbeskrivningen (MKB) som är ett av underlagen till planen. Det finns även en separat kulturmiljöanalys framtagen av antikvarier från Bjerking AB.

Nedanstående yttrande bygger i stort på de förslag till åtgärder som föreslås i dokumenten.

Kulturmiljösynpunkter

Enköpingsvägen utgör den viktigaste entrén till Tingshusområdet/Tingsbyn. I den fortsatta planeringen måste större hänsyn till detta tas. Den kommande bebyggelsen får inte dominera.

Byggnaderna utmed Enköpingsvägen bör flyttas in ytterligare från gatan, så att förgårdsmarken blir större. Förgårdsmarken bör också skiljas av med häckar från gatan, för att bättre anknyta till miljön. Det gröna gaturummet med villor placerade en bit in på tomterna samt planteringar och häckar mot gatorna är en viktig del i områdets karaktär. Det bör även införas bestämmelser så att förgårdsmarken inte kan omvandlas till exempelvis parkering i framtiden.

Trappningen av byggnadshöjderna mot Enköpingsvägen, som tar upp höjdskillnaderna, är bra men husen behöver sänkas. Eftersom Enköpingsvägen utgör den viktigaste entrén till området behöver skalan mot gatan tonas ned. Även taklandskapet behöver studeras mer.

Det är också viktigt att behålla det äldre gatunätets struktur. Tingsstigen bör inte asfalteras utan behållas grusad. Det är utmärkt att planbestämmelsen park införs på båda sidor om denna, så att den fortsatt kan omges av grönska. Ytterligare en kvalitet att värna om är de uppvuxna träden som bidrar till den gröna karaktären.

Åt parkeringen/järnvägen kommer den nya bebyggelsen på sikt att ansluta till kommande utbyggnad i Barkarby. Här är det viktigt att värna om entrén mot Barkarby torg, vilket blir en uppgift för framtida detaljplaner.

Åt Skälbyvägen förändras karaktären kraftigt enligt planförslaget. Här kommer de nya byggnaderna att möta träden utmed Bällstaån på andra sidan vägen. I den antagna planen för Barkarbystaden II har detta område sparats som naturmark. Det kan vara en fördel för den kommande bebyggelsen, men även här behöver man se till att det blir gröna ytor/förgårdar mot Skälbyvägen.

De delar av hotellet som byggs på gränsar inte till Barkarby torg, vilket varit en utgångspunkt i planeringen.

Överväganden

Kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningen önskar delta i diskussionerna kring de förslag till åtgärder som föreslås i kulturmiljöanalys framtagen av antikvarier från Bjerking AB, för att åstadkomma en bättre anpassning till kulturmiljön.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar kultur-, demokrati- och fritidsförvaltningens yttrande och har bearbetat förslaget för att bättre anpassas till kulturmiljön. Bebyggelsen är nu lägre mot Enköpingsvägen och Tingsbyn samt har förgårdsmark mot gaturummet vilket sammantaget bedöms ge en bättre anpassning till kulturmiljön.

Barn- och ungdomsnämnden

Överväganden

Förvaltningen har inga synpunkter på utbyggnaden av Welcome Hotel. Däremot vill förvaltningen peka på att en utbyggnad med 60 lägenheter i planområdet troligen kommer att medföra en utökning av behovet av förskole- och grundskoleplatser i Barkarby.

Förskola

Under 2021 räknar barn- och ungdomsförvaltningen med att efterfrågan på förskoleplatser i princip matchar tillgången i Barkarby och i det närliggande Skälby. Hur utvecklingen i området kommer att se ut de närmaste åren är till stor del avhängigt på utbyggnadstakten i Veddesta och i Barkarbystaden och hur behovet av förskola kan täckas i de områdena.

Det finns framöver *inte* kapacitet i de befintliga förskolorna i Barkarby/Skälby för att klara av de barn som förväntas tillkomma i de nybyggda kvarteren, i främst

Veddesta. Enligt nuvarande befolkningsprognos kommer antal tillgängliga förskoleplatser i Barkarby/Skälby att understiga behovet från och med hösten 2022 om bostäder då finns inflyttningsklara i Veddesta. Detta innebär att tillfällig förskolelösningar kommer att vara nödvändiga.

Barn- och ungdomsförvaltningen utreder just nu möjligheterna att etablera tillfälliga förskolor i närområdet. Det kan bli aktuellt för barn som flyttar in i Tingsbyn att platser tilldelas i någon av de tillfälliga förskolorna som planeras.

Grundskola

Skolvalet styr i viss utsträckning behovet av skolplatser. Den sammantagna skolkapaciteten i Barkarby och Skälby bedöms dock totalt som tillräcklig för att hantera efterfrågan på skolplatser de kommande åren, dock med reservation för att antalet barn i förskoleklass vissa år troligtvis kommer att vara fler än vad det finns kapacitet för.

Runt åren 2024-2025 bedöms utbyggnationen i Veddesta ha genererat ett sådant behov av skolplatser att det inte kan täckas av de befintliga skolorna i Barkarby och Skälby och den nybyggda Ålstaskolan i Barkarbystaden. Barn- och ungdomsförvaltningen utreder just nu lämpliga tomtlägen för nya skolor i Veddesta som ska kunna implementeras i kommande detaljplaner. I förvaltningens planering finns det just nu planer för två F-6-skolor i Veddesta, dock i detaljplaner som ännu inte antagits.

Barnkonsekvensanalys

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barn. De tillfälliga förskolor som planeras kommer leva upp till de kvalitetskrav som kommunen ställer.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till detaljplan innebär inga ekonomiska konsekvenser för barn- och ungdomsnämnden.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Barn- och ungdomsnämndens yttrande, men ser inte att det inom den aktuella detaljplanen är lämpligt att hitta lösningar för att möta det behov av förskoleplatser och skolplatser som uppkommer med anledningen av utbyggnaden i Veddesta och Barkarbystaden. Det behov som uppstår med anledning av utvecklingen i Veddesta och Barkarbystaden kommer i huvudsak att mötas och hittas lösningar för inom Veddesta och Barkarbystaden.

Brandkåren Attunda

Yttrande till planens hantering av olycksrisker redogörs för under rubrik för respektive olycksrisk nedan.

Transporter av farligt gods

BA har övergripande studerat Risk-PM för transporter av farligt gods och planens hänsyn till riskerna. I värderingen av riskerna i Risk-PM bedöms det vara skäligt att för avstånd upp till och med 100 meter från E18 placera friskluftsintag högt och riktade bort från E18 samt möjliggöra utrymning bort från E18. I plankartan har dessa åtgärder förts in med bestämmelser som gäller för byggnader inom 100 meter från E18.

Trafikverket planerar att bygga ut väg E18 och genomföra breddning av vägen till sju körfält i höjd med det aktuella planområdet. I skrivande stund har Trafikverkets samråd kring vägplanen nyligen avslutats. En breddning skulle innebära att planområdet hamnar betydligt närmare E18 med en väsentlig påverkan på riskbilden som följd.

Brandkåren Attunda uppfattar att planbestämmelsens formulering innebär att avståndet till E18 kommer att värderas utifrån hur vägen är utformad vid tillfället för när bygglov söks, vilket kan ske innan vägen breddats. Brandkåren Attunda anser att planbestämmelsen bör ändras så att avståndet om 100 meter utgår från vägens utformning efter att den breddats.

Översvämning och skyfall

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för översvämning. Av skyfallsutredningen och planbeskrivningen framgår att vid ett 100-årsregn med klimatfaktor kan räddningsfordon inte nå planområdet söder- eller västerifrån via Notarievägen. Istället ska området nås via Enköpingsvägen och Häradsvägen i norr, sedan vidare till lokalgatan därifrån.

Av planen framgår det inte hur räddningsfordon ska nå Häradsvägen och den aktuella delen av Enköpingsvägen. Brandkåren Attundas uppfattning av underlaget är att Enköpingsvägens vidare sträckning västerut inklusive korsningen med Norrviksvägen också översvämmas vid skyfall och inte kan användas.

Även om exploateringen inte påverkar vattendjupet på Enköpingsvägen och Häradsvägen anser Brandkåren Attunda att en fungerande helhetslösning för räddningsfordons tillgänglighet till det aktuella området behöver säkerställas i planen.

Räddningstjänstens insats

Yttrande nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

Planens förutsättningar öppnar för möjligheten att utrymning från bostäder kan ske med räddningstjänstens medverkan. Brandkåren Attunda har beräknat körtiderna från den närmsta brandstationen med höjdfordon och insatstiden understiger 10 minuter. Detta innebär att stegutrymning är möjlig att nyttja som alternativ utrymningsväg, under förutsättning att översvämningsriskerna inte utgör ett hinder för detta.

Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats.

Brandkåren Attunda vill belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Ett fördjupande PM har tagits fram för att undersöka hur den befintliga hotellbebyggelsen påverkas vid ett skyfall.

Uppställningsplatser och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon har lagts till i planbeskrivningen.

Resonemang om farligt gods relaterat till trafikverkets förslag att bredda E18 samt information om luftkvalité har lagts till.

Säkerställande av brandvattenförsörjning hanteras i ett senare skede, vid projektering.

Arbeten med att se över framkomligheten vid korsningen Enköpingsvägen/Skälbyvägen pågår inom kommunen.

Allmänheten

Under samrådstiden har totalt fyra yttranden från medborgare inkommit, varav ett var underskrivet av 32 boende i Tingsbyn. Yttrandena har och delats upp och har sammanfattats i kategorier. Inkomna yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos planenheten, samhällsbyggnadsavdelningen.

Passar inte in i Stadsbilden

Ett antal boende i området Tingsbyn menar att förslaget inte passar in i den nuvarande stadsbilden som idag är präglad av historiska inslag. Bland annat menas att större hänsyn bör tas till omgivande bebyggelse och att förslaget bryter mot områdets karaktär med villor och småhusbebyggelse. En boende föreslår mer småskalig bebyggelse i form av radhus eller liknande, istället för det befintliga förslaget för flerbostadsområdet som denne upplever kommer inskränka och dominera mötet mot Tingsbyn och villabebyggelsen. En boende uttrycker att planförslaget innebär för tät exploatering och att föreslagen täthet och hushöjd skiljer sig för mycket från områdets nuvarande karaktär. Här efterfrågas lägre hushöjd och mer utrymme för grönska och friyta mellan husen. En annan boende uttrycker att det är viktigt att torget i området inte störs av utbyggnaden av Welcome hotell, att byggnader inte bör byggas för nära torget och att de bör vara låga för att passa in i området. Personen önskar också att träden står kvar. En annan boende menar att Welcome hotell har blivit en välkänd siluett i Järfälla som inte bör äventyras. Personen menar att en ny påbyggnad som skiljer sig arkitektoniskt riskerar att göra byggnaden alltför dominant och riskerar att störa intrycket från de gamla Tingshus- och värdshusbyggnaderna. En boende anser att påbyggnad på del 3 av hotellet som



innebär att byggnaden blir högre än vad den är idag inte bör tillåtas. Samma person menar också att planförslagets ansträngningar att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse och Fransborg genom exempelvis träpanel, inte stämmer överens med den täthet och hushöjd som planeras.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planområdet ligger delvis i Tingsbyn men kommer även möta upp den kommande bebyggelse nya stadsdelen som planeras på Barkarbyfältet och Barkarby centrum. Skalan på de planerade bostadshusen är därför högre än i Tingsbyn men lägre än den kommande nya bebyggelsen i närområdet för att få till en övergång mellan staden och byn. Skalan på de planerade bostadshusen förhåller sig också till befintliga Welcome hotel.

Mellan samråd och granskning omarbetades förslaget så att skalan sänktes mot Enköpingsvägen och förgårdsmark har lagts till mot Enköpingsvägen. Tanken är att husen kan vara högre i den delen som är längst bort från Tingsbyn och som ligger lägst i topografien. Detta område avskärmas från Tingsbyn av hotellbyggnaden och möter upp den planerade bebyggelsen vid Barkarby Centrum och i Barkarbystaden.

Flerfamiljshusen kommer att utföras i puts eller trä utan synliga skarvar mellan fasadelement, med bottenvåning i en avvikande färg eller material för att bryta ner skalan på ett traditionellt sätt. Fasaderna kommer inte att regleras mer än så. Därmed finns det en möjlighet att bygga i en stil likt Fransborg.

Vid påbyggnaden av Welcome hotel tillåts inte byggnadsdelen som är närmast Barkarby torg att byggas på en våning. Att bygga på valda delar av hotellet anses inte förvanska byggnaden eller påverka intrycket från Barkarby torg nämnvärt.

Terminologi våningsantal och ekonomi

Två boende ifrågasätter att byggnader beskrivs som trevåningshus när det kan uppfattas som fler våningar än så. En av dessa föreslår att detta förtydligas in i planbeskrivningen. Den andra undrar även i fall kommunen är överens med fastighetsägaren om att den föreslagna hushöjden är enda sättet att få ekonomin att gå ihop i utbyggnadsprojektet?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Hur våningsantalen anges har ändrats.

Kommunstyrelseförvaltningens roll är att ta fram ett stadsutvecklingsförslag som ger mervärden. I detta fall ser vi mervärden i form av både nya bostäder, utökad hotellverksamhet och avskärmning av buller mot befintliga boenden i form av ny bebyggelse som hushållar med mark samt tar hänsyn till mötet med både kulturmiljö och framväxande stadskärna. Fastighetsägarens ekonomi är underordnat detta.

För mycket urbanisering i kommunen & för höga byggnader

Flera boende uttrycker en oro kring byggnation och urbanisering i Järfälla i stort och anser att urbaniseringen håller på att gå för långt. En boende menar att behovet av bostäder bör vara tillgodosett med planerna i Barkarbystaden och Veddesta. Ytterligare en boende menar att rivning av enfamiljshus och förtätningen med flerbostadshusen innebär överexploatering på en begränsad yta och som kommer leda till en helt annan miljö än nuvarande. En boende ifrågasätter att Tingsbyn enligt



kommunen behöver stärkas och anser att området redan är ansatt på grund av områdets närhet till pågående exploatering i Barkarbystaden. Personen menar att exploateringen inte behöver komma närmre Tingsbyn och att kommunen bör skydda kommunens äldre bebyggelse och villakvarter. En annan anser att det är okej att blanda bostäder och hotellverksamhet men att kommunen inte bör överexploatera för att få plats med båda funktioner.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Översiktsplanen pekar ut området som urban/stadsmässig struktur och området ligger även i den regionala stadskärnan enligt regionplanen.

Kommunstyrelseförvaltningen vill möjliggöra bostadsmiljöer som inte är bilberoende och givet avståndet till Barkarby Pendeltågsstation, ca 300 meter, är läget mycket bra för att åstadkomma detta. Planförslaget bedöms ta hänsyn även till Tingsbyns småskaliga bebyggelsestruktur.

Ställa krav på gestaltning

En boende anser att särskilda krav bör ställas på utformningen av trevåningsbyggnaden (som upplevs som fem våningar) för att minska intrycket av dominant vägg. Byggnaden bör utformas med omsorg så det upplevs inbjudande till kvarteret. Personen föreslår även att någon form av information bör sättas upp riktat mot besökare som kommer till området. En annan boende menar att syftet med utbyggnationen inte bör vara att anknyta till omgivande exploatering utan snarare att framhäva Tingshusområdets karaktär och historia.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Förslaget har bearbetats mellan samråd och granskning. Byggnaden vid Enköpingsvägen närmast korsningen har sänkts en våning och takkupor mot Enköpingsvägen har tagits bort för att det ska upplevas som mindre dominant. Flera planbestämmelser reglerar gestaltningen för att säkerställa god kvalitet. Materialval och takutformning anspelar på befintlig bebyggelse i Tingshusområdet.

Trafik

En boende ser en risk för negativa konsekvenser av den ökande trafiken till och från området i form av ökad olycksrisk. Detta på grund av det begränsade gatunätet. Den boende upplever att bostäderna närmast Enköpingsvägen ser ut att begränsa bredden på Enköpingsvägen vilket kan leda till att olycksrisken för gående, cyklister och bilister ökar.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

I dagsläget finns ingen trottoar längs Enköpingsvägen och trafiksäkerheten för gående anses öka med en ny, bred trottoar. Ingen allmän plats tas i anspråk vilket innebär att bredden på Enköpingsvägen inte påverkas negativt. Större delen av tillkommande ökning av trafik kommer att ske till garaget under flerbostadshusen. Angöring till detta garage kommer att ske via Enköpingsvägen eller Notarievägen och kommer inte innebära ökad trafik inne i Tingshusområdet.

Utformning av gång-och cykelbanor inom planområdet

En boende är positiv till att det utvecklas bostäder i kollektivtrafiknära lägen men menar att trafikinfrastrukturen behöver utvecklas för att skapa en god trafikmiljö i området. Den boende efterfrågar förtydligande i planbeskrivningens sektion om

gatunät. Den boende påpekar att det i sektionen gatunät står att en gångbana ska byggas medan det i sektionen gång- och cykeltrafik står att gång- och cykelbanor planeras. Det upplevs även otydligt huruvida det är enkelriktade eller dubbelriktade cykelbanor. Samma person menar också att utformningen av gång- och cykelbanorna inte följer kommunens cykelplan då de nya gång- och cykelbanorna inte uppfyller cykelplanens minimumkrav (gällande gatubredd). Den boende påpekar även att GC-banorna bör utformas så att en säker trafikmiljö för gående och cyklister skapas. Personen hänvisar även till VGU och menar att kommunen bör följa dessa krav för att säkerställa god och säker stadsmiljö. Utöver detta påpekas att GC-banorna ska utformas med nödvändiga säkerhetszoner mot sidohinder, körbana med mera vilket yttranden uppfattar inte uppfylls i beskrivningen av gatusektionerna.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med nya gatusektioner. Gatorna i området är dessvärre för smala för att få plats med en trottoar som uppfyller kraven för skötsel, körbana för bilar som uppfyller kraven samt cykelbana enligt kommunens cykelplan. Cyklister kommer att behöva cykla i körbanan precis som idag.

Orsakar olägenheter, ökad insyn, minskad avskildhet, minskad utsikt

En boende menar att den föreslagna detaljplanen kommer orsaka stor olägenhet för de som bor i fastigheterna i direkt angränsning till detaljplanen. Detta på grund av hotellet och flerbostadshuset som kommer innebära ökad insyn, minskad avskildhet, mindre solljus, eftermiddagssol och kvällssol, samt himmelsutsikt. Boenden menar också att kommunens beslut kan ha negativ påverkan på deras egna framtidsplaner på deras obebbyggda tomter gällande planering och bebyggelse. Ytterligare en boende undrar hur respektavståndet till den kvarvarande privatvillan i kvarteret har bedömts?

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Planförslaget utgår från hur omgivande bebyggelse ser ut idag, om fastighetsägaren önskar att göra ändringar på sin privata mark kan bygglov sökas eller planbesked begäras. Med avståndet mellan föreslagen bebyggelse och närmaste enbostadshus gör samhällsbyggnadsavdelningen bedömningen att den minskade avskildheten är acceptabel givet antalet bostäder som tillkommer i kollektivtrafiknära läge. Om plank ska uppföras för att minska insynen bör det göras på den berördes fastighet i dialog mellan fastighetsägare och närboende i frågan.

Planbeskrivningen har uppdaterats med solstudier som visar hur förslaget påverkar solljuset vid olika tider och tidpunkter på året.

Störningar under byggtid

En boende uttrycker oro för de störningar som kan uppkomma under byggtiden, så som buller, damm mm. Den boende kräver ett permanent skyddsplank mot tomtgränserna Barkarby 3:1, 3:2 och 3:3, under byggtid och efter byggtiden är avslutad, som betalas av byggherren/exploatören.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Hur byggnationen ska genomföras behandlas inte i detaljplaneskedet och beskrivs därför inte i planhandlingarna. Buller under byggnationstid ska följa riktvärdena som regleras i Miljöbalken och anges av Naturvårdsverket. Huruvida plank ska uppföras bör ske i dialog mellan fastighetsägare och närboende i frågan.

För kort samrådstid och avsaknad av fysiskt möte

En boende upplever att samrådstiden varit kort och att det funnits begränsningar på grund av Covid-19 att besöka kommunen servicecenter. Personen menar att det i vanliga fall finns fysiska exemplar av detaljplanen på biblioteken men att det i detta fall endast funnits på kommunens servicecenter, som varit svårt att besöka och samtidigt ta hänsyn till rådande restriktioner. Personen hänvisar även till att boende, enligt en representant från kommunen, skulle bjudits in till möte med representanten för information och möjlighet att lämna synpunkter, men att detta inte har skett. Samma person föreslår därför en förlängning av samrådstid alternativt att samrådet återupptas efter sommaren då restriktionerna är förändrade.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Samrådstiden uppfyller kraven som finns i Plan- och bygglagen. Det finns inget krav på samrådsmöte men kommunen brukar ordna detta i normala fall ändå. Givet omständigheterna gick det inte att ordna ett fysiskt möte varför ett digitalt samrådsmöte anordnades istället för att svara på frågor och samla in synpunkter.

Planhandlingar har funnits på kommunens servicecenter men har vid flera tillfällen under samrådet tagit hem av besökare varför kommunen vid flera tillfällen har behövt ersätta dessa handlingar så fort det har upptäckts.

Övriga**Region Stockholm**

Trafikförvaltningen vill påpeka med anledning av Barkarbystadens utveckling och att befintlig bro över E18 och järnvägen inte planeras för busstrafik kommer linjenätet att ses över. Trafikförvaltningen anser att gång- och cykelkopplingar med hög tillgänglighet och trafiksäkerhet bör planeras mellan planområdet och pendeltågsstation, tunnelbanan och busshållplatser.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelseförvaltningen noterar Region Stockholms yttrande.

PostNord

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelsen noterar PostNords yttrande och informerar fastighetsägaren om PostNords önskemål.

E.ON Energidistribution

E området som markerats i plankartan behöver ökas ut pga. att vi E.ON kommer behöva byta ut befintlig nätstation till större för att kunna möta framtida effektbehov, område som önskas är 10x10m. Det finns också ett infiltrationsområde markerat vilket vi inte tycker är optimalt, det finns en grönyta intill, precis utanför plangränsen som kanske kan användas till infiltration.

Innan granskningskedet bör E område och infiltration ha fått en lösning.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentar:

Kommunstyrelsen noterar E:ONs yttrande och har förstorat E-området.

Sammanfattning av kommunstyrelseförvaltningens sammanvägda ställningstagande

Förslaget har bearbetats med hänsyn till kulturmiljön. Dagvatten- och bullerutredningen har uppdaterats efter det nya förslaget.

En fördjupande analys av hur hotellbyggnaden påverkas vid skyfall har tagits fram.

Plankartan har ändrats bland annat för att reglera gestaltningen ytterligare.