

# Förslag till detaljplan för **BARKARBY CENTRUM**

fastigheten Barsbro 7:2 m.fl



## **Planbeskrivning**

**Samrådshandling**

**Dnr kst 2018/503**

**2021-10-05**

## Information om planprocessen och detaljplanen

Detaljpaneläggning sker genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Framtagandet av en detaljplan följer en process med ett remissförfarande under samråd och granskning innan detaljplanen kan antas i kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige och därefter vinna laga kraft.

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark- och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

### Så här läser du detaljplanen

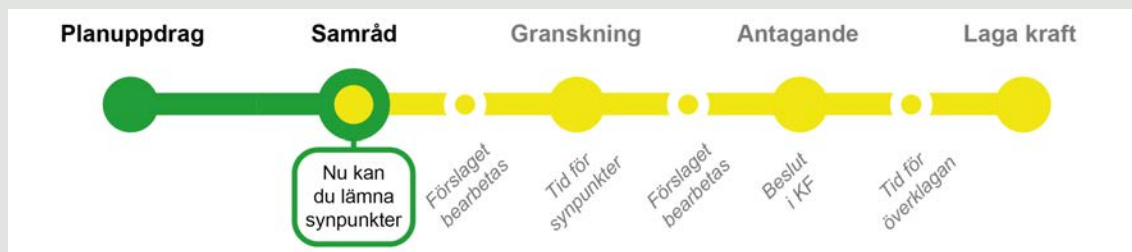
Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet med och innehållet i plankartan.

Planbeskrivningen har fem kapitel. I det första kapitlet beskrivs kortfattat detaljplanens syfte och innehåll. I andra kapitlet beskrivs och motiveras de olika planbestämmelserna som finns på plankartan. Det tredje kapitlet beskriver konsekvenserna av detaljplanens genomförande. I det fjärde kapitlet om genomförande beskrivs hur detaljplanen kan genomföras. I det sista kapitlet beskrivs förutsättningarna för planarbetet och fördjupningar kring de tekniska lösningar som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Slutligen finns en lista över underlag till detaljplanen och de som har medverkat i processen.

Dessutom har en Miljökonsekvensbeskrivning tagits fram som beskriver planens miljökonsekvenser fördjupat.

### Planförfarande

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 2 januari 2015. Processen ser ut så här:



### Tidplan

Detaljplanen upprättas enligt följande tidplan:

- Planuppdrag 28 maj 2018 (Kommunstyrelsens beslut § 84)
- Samråd fjärde kvartalet 2021

- Granskning andra kvartalet 2022
- Beslut om antagande fjärde kvartalet 2022

Samråd pågår under tiden 4 november 2021 - 2 december 2021. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i Barkarby bibliotek, Jaktplan 2 i Barkarby centrum.

**Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast 2 december till Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsavdelningen, 177 80 Järfälla eller via e-post till [kommunstyrelsen@jarfalla.se](mailto:kommunstyrelsen@jarfalla.se).**

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2018/503, Detaljplan för Barkarby centrum.**

### **Samråd**

Samråd innebär att förslaget till detaljplanen presenteras och skickas till de som anses vara berörda, det vill säga de boende i eller i närheten av området, andra myndigheter, förvaltningar, ledningsägare och organisationer. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra det skriftligen till Samhällsbyggnadsavdelningen under den tid som samrådet pågår. Förslaget kan bearbetas ytterligare i en viss omfattning beroende på inkomna synpunkter. Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas i ett samrådsredogörelse och blir en del av beslutsunderlaget till politikerna inför beslut om antagande.

### **Information om behandling av dina personuppgifter**

De uppgifter som du delger i samband med att du skickar in ditt yttrande kommer behandlas av samhällsbyggnadsavdelningen. Dina personuppgifter kommer att behandlas av planarkitekter och administrativ personal på samhällsbyggnadsavdelningen i syfte att handlägga ditt ärende inom ramen för detaljplaneprocessen. Den behandling myndigheten utför görs med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och 17 §, vilket innebär det finns tvingande krav på kommunen att behandla dina uppgifter inom ramen för detaljplaneprocessen. Dina uppgifter kan även komma att hanteras av våra personuppgiftsbiträden Formpipe och Tieto som sköter supporten på vårt datasystem.

Om du har frågor avseende behandlingen av personuppgiftsbehandlingen kan du ta kontakt med kommunstyrelsens dataskyddsombud genom att kontakta [dataskydd@jarfalla.se](mailto:dataskydd@jarfalla.se). Personuppgiftsansvarig för behandlingen är: Järfälla kommuns kommunstyrelse (org. nr: 212000-0043). Du är välkommen att kontakta oss på e-post: [kommunstyrelsen@jarfalla.se](mailto:kommunstyrelsen@jarfalla.se) eller telefon: 08-580 285 00 om du (1) har frågor om behandlingen; (2) vill begära rättelse av din information; (3) vill begära att bli raderad; (4) vill invända mot behandlingen; eller (5) vill begära ett registerutdrag över våra behandlingar av dina personuppgifter. Om du anser att vi behandlar dina personuppgifter

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Paulina Nordahl, planarkitekt  
08-580 280 29  
[paulina.nordahl@jarfalla.se](mailto:paulina.nordahl@jarfalla.se)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. Planförslag</b>	
Syfte och huvuddrag.....	5
Beskrivning av planförslaget.....	6
<b>2. Planbestämmelser</b>	
<b>3. Konsekvenser</b>	
Miljökonsekvenser .....	25
Barnkonsekvenser .....	27
<b>4. Genomförande</b>	
Organisatoriska frågor .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor.....	32
Tekniska frågor och utförande .....	34
<b>5. Förutsättningar och fördjupningar</b>	
Plandata .....	36
Strategiska planeringsunderlag.....	37
Områdets förutsättningar .....	38
Bebyggelse .....	39
Offentlig service .....	40
Kommersiell service och verksamheter .....	40
Stads- och landskapsbild.....	40
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	41
Parker och torg .....	42
Gator och trafik .....	42
Förutsättningar för barn och unga .....	44
Natur och rekreation .....	44
Geotekniska förhållanden.....	45
Hydrologiska förhållanden .....	46
Teknisk försörjning .....	48
Störningar och risker.....	49
<b>6. Planeringsunderlag</b>	
Bilagor .....	54
Källor .....	54
<b>7. Medverkande</b>	
Medverkande tjänstepersoner.....	54



Figur 1: Illustrationsplan för föreslagen utveckling i Barkarby centrum.

## 1. PLANFÖRSLAG

### Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att utveckla och komplettera bebyggelsen i Barkarby centrum med bostäder och centrumverksamheter genom en stadsmässig struktur. En ny stadsfront föreslås som knyter samman det gamla med det nya och som möter den kommande urbana bebyggelsen i Veddesta. Syftet med planförslaget är även att ta tillvara på områdets goda kollektivtrafikmöjligheter samt att utveckla och möjliggöra för hållbart resande.

Planförslaget möjliggör tio nya kvarter med en blandning av bostäder, handel, service och ett mobilitetshus. Den tillkommande bebyggelsen varierar mellan fyra och åtta våningar som anpassas efter närområdets skala. Totalt möjliggörs det för ytterligare 1070 bostäder inom planområdet. För området planeras allmänna mötesplatser i form av två torg samt parkmark som bidrar med stadsgrönska och hantering av dagvatten. För området planeras även en friliggande förskola och genom detaljplanen säkerställs befintlig byggelse på fastigheten Vålberga 3:7 som idag omfattas av ett tidsbegränsat bygglov.

Ett kvalitetsprogram arbetas fram parallellt med detaljplanen och kommer att redovisas till granskningsskedet. Detta redovisar kommunens ambitioner och mål i miljö- och gestaltungsfrågor både för allmän platsmark och kvartermark.

## Planförslaget i korthet

<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 nya bostadshus</li><li>• 1070 bostäder</li><li>• Ett mobilitetshus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ett centralt torg och ett mindre torg</li><li>• Fyra parker av olika karaktär</li><li>• En ny förskola</li></ul>
---	--

## Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör även:

- Denna planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

## Beskrivning av planförslaget

Med gällande planförslag föreslås en aktivering av området med fler bostäder och centrumverksamheter. Noden kring Barkarby station blir en förnyad mötesplats med ett centralt torg vid Barkarbybron som omsluts av lokaler och en park. Här planeras en livsmedelsbutik, café, restaurang, en ny vårdcentral, mobilitetshus, bostäder och det finns även möjlighet till kontor och hotell.

Området får ett mer sammankopplat och förtydligat gatunät med tydlig stadsmässig kvartersstruktur mot Helikoptervägen. En ny körbar koppling mellan Helikoptervägen och Flygarvägen skapas genom en förlängning av Jaktvägen, vilket även kopplar samman det regionala cykelstråket. Hållbart resande är en viktig aspekt i planförslaget i och med områdets goda tillgång till kollektivtrafik, vilket även är i linje med kommunens mål om klimatneutralitet. Gående och cyklister är därmed prioriterade i de offentliga stadsrummen.

Parallellt med Helikoptervägen, tvärs genom området som en koppling mellan skogen i öst och parken i väst går ett inre, grönt och familjärt stråk där trafiken får ske på de gåendes villkor. Den nya bebyggelsens kvarter är rationellt slutna mot järnvägen och buller men öppnar upp sig med gårdssidan mot den lugnare gatan, ”gröna stråket” och solen. Gröna värden lyfts fram i parker och naturområden.

Det befintliga ungdomsboendet intill Vålbergaskogen får en förtydligad byggrätt och ges möjlighet till komplementbyggnader.

I öster vid kommungränsen finns planområde 2 som omfattar en mindre areal mark av Mälarbanan. Marken är idag planlagd som parkmark men föreslås ändras till trafikändamål i planförslaget.

## Bebyggelsestruktur

Den nya bebyggelsen är avsedd att komplettera och utveckla den befintliga strukturen med kvarter som bildar tydliga stadsrum tillsammans med områdets gator. Bebyggelsen är uppbyggd med kvartersstrukturer anpassade efter läge och vad de möter. Utmed Mälarbanan ersätts busstorg och bilhandeln av delvis slutna kvarter som skapar en tydlig stadsfront mot Helikoptervägen, medan de öppnar sig mot Barkarbyskolan och befintlig bebyggelse i sydväst. Bebyggelsen är generellt något högre vid bron och intill Veddesta, där kvarteren även blir mer slutna, och trappar ner något utmed Helikoptervägen. Mobilitetshuset har ett helt slutet kvarter invid Barkarbybron.



Figur 2: Illustrationsvy av föreslagen bebyggelse utmed Helikoptervägen..

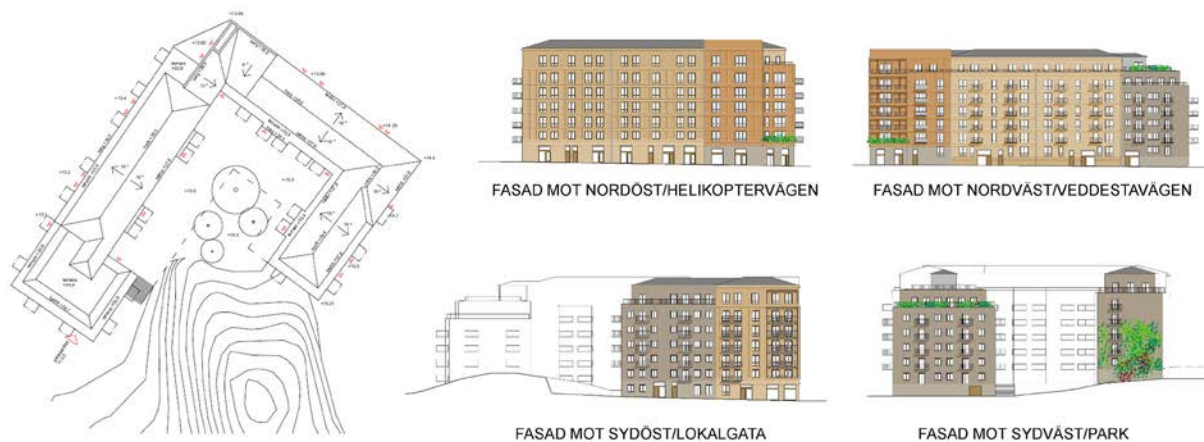
Byggnaderna mot Flygarvägen och södra delen av Jaktvägen anpassas i skala och placering mot den intilliggande bebyggelsen.

## Ny bebyggelse

### Kvarter A

Den befintliga verksamhetsbyggnaden i kvarter A ersätts med ett bostadskvarter med kringbyggd gård som öppnar sig mot den befintliga skogsklädda bergsknallen i söder. Kvarteret har sju våningar mot Helikoptervägen, och trappar ner till sex och fem våningar mot Ekonomivägen, lokalgata och mot söder. I bottenvåning mot Helikoptervägen finns lokallägen för centrumverksamhet. Gården är delvis underbyggd med garage, så att gårdsytan möter upp höjden på kullen. En del av gården kommer inte att vara underbyggd. Gården får goda ljusförhållanden genom att det är öppet mot söder.

Inom kvarteret möjliggörs för bostäder, cirka 160 lägenheter, och centrumverksamhetslokaler.



Figur 3: Illustration av föreslagen bebyggelse i kvarter A, byggherre V1 Barsbro. (Brunnberg & Fors-hed)

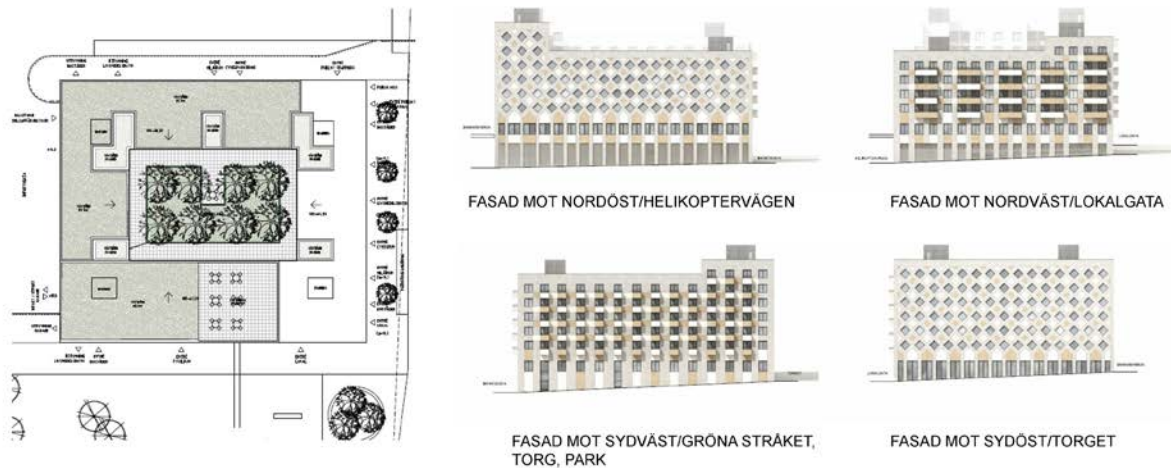
### Kvarter B

Kvarteret uppförs i anslutning till torget vid Barkarbybron, och byggs där det idag finns en cykelparkering och en gata som ansluter mellan Helikoptervägen och Skälbyvägen. Kvarteret är tänkt att inrymma mobilitetshus, livsmedelsaffär, bostäder och eventuellt hotellverksamhet. Verksamhetslokalerna i gatunivå är orienterade mot torget och bidrar till att torget blir en aktiv

plats. I kvarteret planeras även en trappa och hiss mellan Barkarbybron och Helikoptervägen som ersätter det befintliga trapphuset som står där idag.

Terrängen och höjdskillnaderna mellan Helikoptervägen och torget leder till att byggnaden får sex till åtta våningar mot Helikoptervägen och sju våningar mot torget.

Inom kvarteret möjliggörs för centrumverksamhetslokaler, mobilitetshus samt hotell och/eller bostäder, cirka 230 lägenheter.



Figur 4: Illustration av föreslagen bebyggelse i kvarter B, byggherre ALM Småa Bostad Management AB. (HHL Arkitekter)

### Kvarter C

Kvarteret ramar in en befintlig trädgård vid Röda stugan med en L-formad byggnadskropp. Läs mer om Röda stugan under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla miljöer*.

Kvarterets placering och utformning utgår från befintliga höjdförhållanden och får en suterrängvåning mellan Helikoptervägen och gården, och en suterrängvåning mellan gården och det nya torget. Det leder till att byggnaden får sju våningar mot Helikoptervägen och sju våningar mot torget, med en gavel som uppgår till åtta våningar.

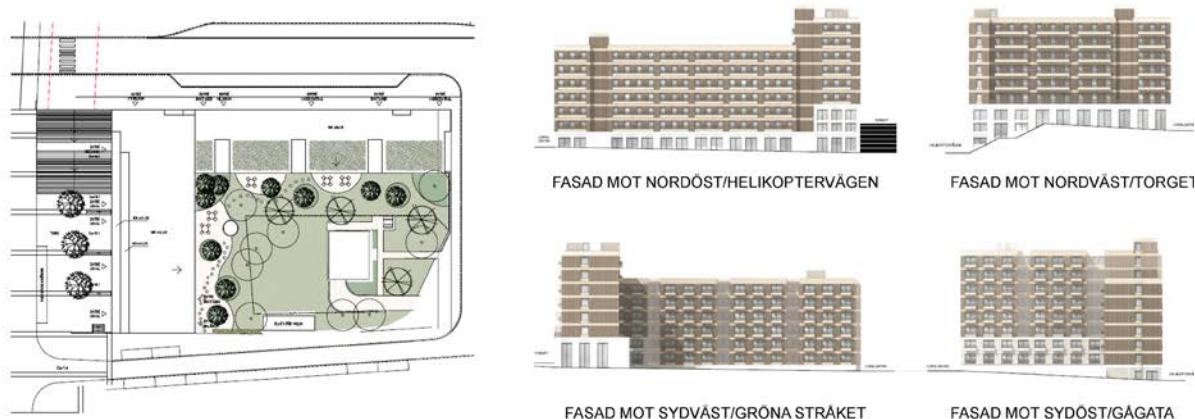
I gatuplan mot Helikoptervägen och mot torget finns verksamhetslokaler som bidrar till att torget blir en aktiv plats, och att Helikoptervägen får en stadsmässig karaktär. Kvarteret är även tänkt att inrymma en vårdcentral.

Den gröna gården möter upp mot en bevarad trädgård runt Röda stugan. Träden närmast trädgården bevaras genom skyddsbestämmelser och gårdsmarken får till stor del inte hårdgöras. Några befintliga träd, som ligger där huskroppen föreslås planeras eller i dess direkta närhet, kommer inte att kunna vara kvar.

På södra sidan av kvarteret löper ett gångfartsstråk mellan Skälbyvägen och Jaktvägen.

Inom kvarteret möjliggörs för vårdcentral, övriga centrumverksamhetslokaler och cirka 180 bostadslägenheter.





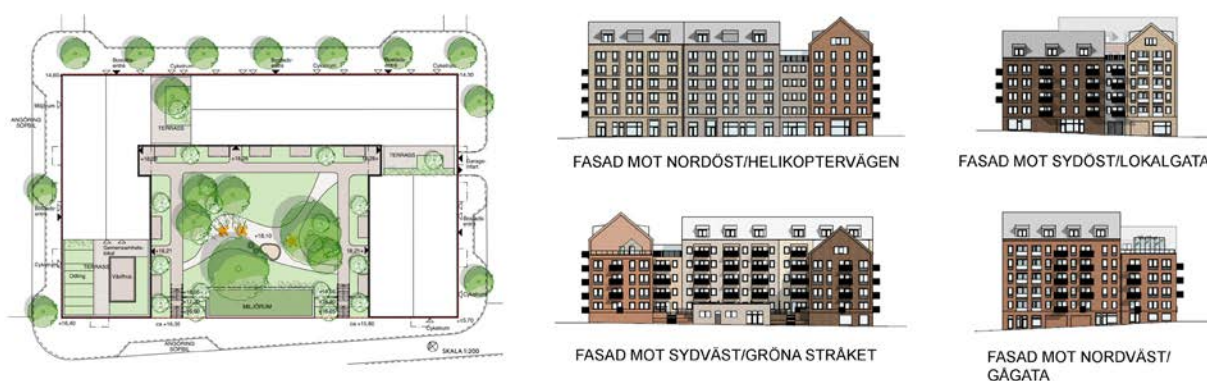
Figur 5: Illustration av föreslagen bebyggelse i kvarter C, byggherre ALM Småa Bostad Management AB. (HHL Arkitekter)

### Kvarter D

Kvarteret byggs där det idag finns ett parkeringshus, gator och del av busstorget, och är U-format med öppning mot sydväst. Kvarteret har en höjdskillnad mellan Helikoptervägen och stråket, och kan därför uppföras med en underbyggd gård. Detta ger möjlighet till garage under gården.

Kvarteret har sex våningar mot Helikoptervägen och lokalgatan närmast kvarter C, och trappar ner till fem våningar utmed lokalgatan närmast kvarter E. I gatuplan mot Helikoptervägen finns möjlighet till verksamhetslokaler. Gården har goda ljusförhållanden genom sin öppna form, och kantas av det promenad- och cykelvänliga stråket till söder. Mot stråket möjliggörs uppförandet av komplementbyggnader, som tydliggör gränsen mellan den privata gården och det publika stråket.

Inom kvarteret möjliggörs för bostäder, cirka 110 lägenheter, och centrumverksamhetslokaler.



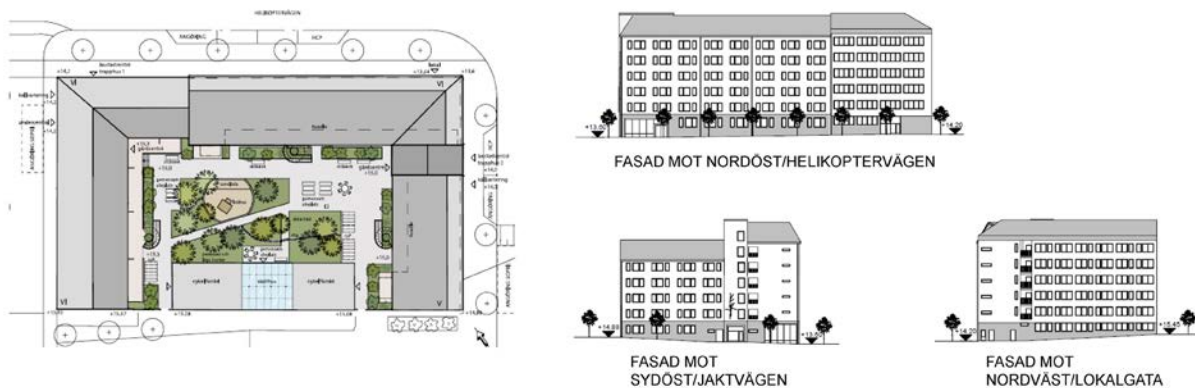
Figur 6: Illustration av kvarter D, byggherre BTH Bostad. (ÅWL Arkitekter)

## Kvarter E

Kvarteret byggs där det idag finns gator, parkeringar och en centrumbyggnad, och är U-format med öppning mot sydväst. Det är en rätt liten höjdskillnad mellan Helikoptervägen och stråket i detta läge, så kvarterets gård kan utgöras av naturliga planteringar och utföras med genomsläpplig mark.

Kvarteret har sex våningar mot Helikoptervägen och trappar ner till fem våningar utmed lokalgatan närmast kvarter D och utmed Jaktvägen. Mot Helikoptervägen finns möjlighet till verksamhetslokaler. Gården har goda ljusförhållanden genom sin öppna form, och kantas av det promenad- och cykelvänliga stråket och det mindre torget i söder. Mot stråket möjliggörs uppförandet av komplementbyggnader, som tydliggör gränsen mellan den privata gården och det publika stråket.

Inom kvarteret möjliggörs för bostäder, cirka 130 lägenheter, och centrumverksamhetslokaler.



Figur 7: Illustration av kvarter E, byggherre Besqab och RAW Properties. (Sweco)

## Kvarter F

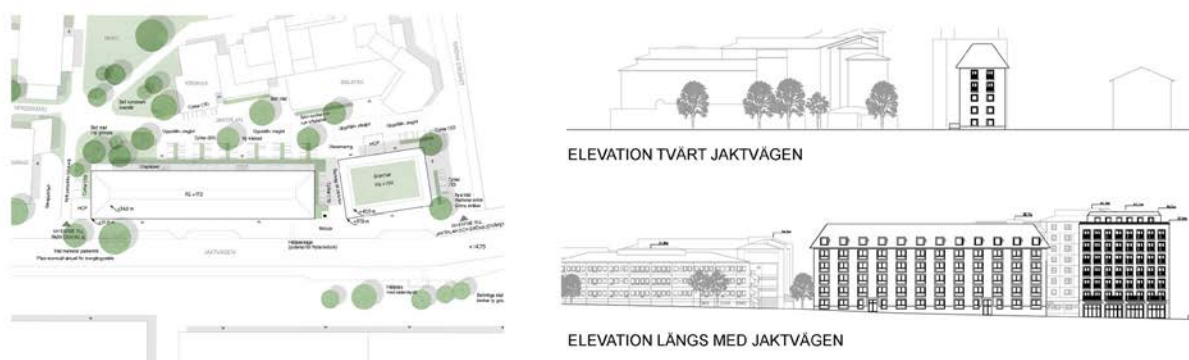
Kvarteret utgörs idag av centrumbebyggelse från 1980-talet, som kantas av Jaktplan; ett smalt offentligt stadsrum mellan centrumbebyggelsen och bostadshus i upp till åtta våningar. Kvarteret ersätter hårdgjord och bebyggd mark. Jaktplan breddas och görs grönare, med mer lummig vegetation och gräsmatta där det idag är hårdgjorda ytor.

I kvarteret uppförs två byggnadskroppar.

Ett punkthus uppförs med åtta våningar med indragen takvåning, skalan relaterar till åttavåningsdelen av den befintliga bebyggelsen från 1980-talet. I bottenvåningen av punkthuset finns möjlighet till centrumverksamheter.

Ett lamellhus uppförs med fem våningar och inredd vind, skalan relaterar till den befintliga bebyggelsen från 1980-talet samt bebyggelse på andra sidan Jaktvägen.

Inom kvarteret möjliggörs för bostäder, cirka 110 lägenheter, och centrumverksamhetslokaler.

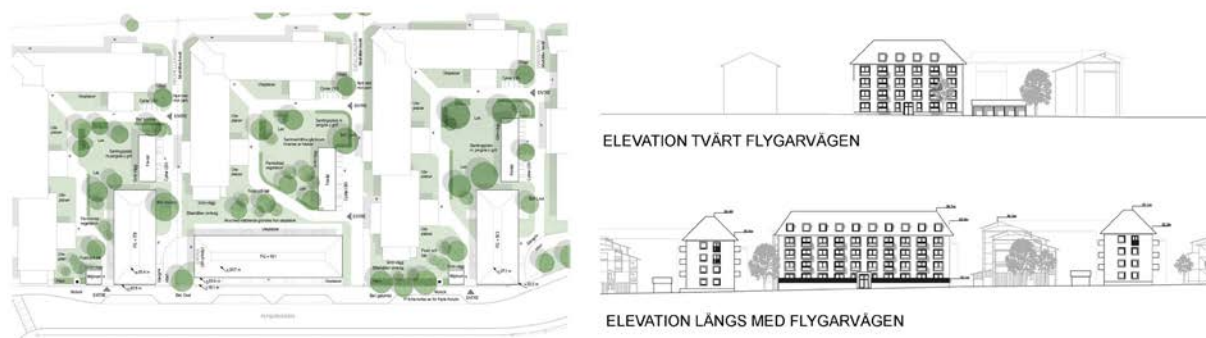


Figur 8: Illustration av kvarter F, byggherre Järfällahus AB. (White Arkitekter)

### Kvarter G

Kvarteret består av tre kvartersdelar som kompletterar befintliga kvarter. Den nya bebyggelsen uppförs där det idag finns befintliga komplementbyggnader. Bostadshusen i fyra våningar med inredd vind kantar Flygarvägen och ger den en mer aktiv stadsmässig front, och komplementbyggnaderna på gården ramar in de privata gårdarna på ett tydligare sätt. Det centrala huset har ett parkeringsgarage beläget delvis under mark.

Inom kvarteret möjliggörs cirka 65 bostadslägenheter.



Figur 9: Illustration av kvarter G, byggherre Järfällahus AB. (White Arkitekter)

I samband med att förråd och garage rivs för den föreslagna kvartersstrukturen så behöver nya förråd och cykelplatser uppföras för de befintliga hyreshusens behov. Fyra nya komplementbyggnader möjliggörs genom planförslaget. Två placeras mellan bostadshusen och allén närmast Skälbyvägen och två placeras mot gångstråket mellan kvarter D och de befintliga bostadshusen.

## Kvarter H

Kvarteret omfattas av student- och ungdomsboende som idag omfattas av ett tidsbegränsat bygglov. Planförslaget möjliggör att bostadshuset kan vara kvar och kan därmed ges bygglov. Samtidigt möjliggörs även byggrätt för en större komplementbyggnad i anslutning till Vålbergaparken i sydöst samt mindre komplementbyggnad mot skogsområdet nordväst om byggnaden.



Figur 10: Foto av befintlig bebyggelse intill Vålbergaparken, byggherre XLNT Living.

## Kvarter I: Förskola

En ny friliggande förskola möjliggörs på en väl tilltagen tomt i ett naturnära läge. Förskoletomten har en yta om cirka 6700 m<sup>2</sup>, och en byggrätt om 1700 m<sup>2</sup> för förskolebyggnaden och komplementbyggnader. En viss yta krävs för angöring och inlastning. Tomten möjliggör därmed en friyta om minst 4500 m<sup>2</sup>. Genom att det föreslås ett gångstråk mellan Flygarvägen och Attackvägen så blir det lätt att angöra förskolan från bägge gator. Förskolan är placerad i närheten av en lekplats i kanten av Vålbergaskogen. Vid utformning av förskolan behöver särskild hänsyn tas till områdets bullersituation för att klara riktlinjerna för gårdsmiljön.



Figur 11: Illustration av möjlig bebyggelsevolym för förskolan samt vändplan.

## Offentlig och kommersiell service

Planförslaget möjliggör för en ny friliggande förskola i anslutning till Vålbergaskogen. Förskolan ges en stor gård, och läget ger goda förutsättningar för naturnära lek. Vårdcentralen föreslås flyttas till de nya kvarteren närmast stationsentrén. Även livsmedelsaffären föreslås flyttas till kvarteret intill som omfattas av ett mobilitetshus, på så vis samlas fler funktioner i en central nod. Kvarteren ges möjlighet till ytterligare centrumverksamhetslokaler i anslutning till Helikoptervägen, Jaktvägen och torgen.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

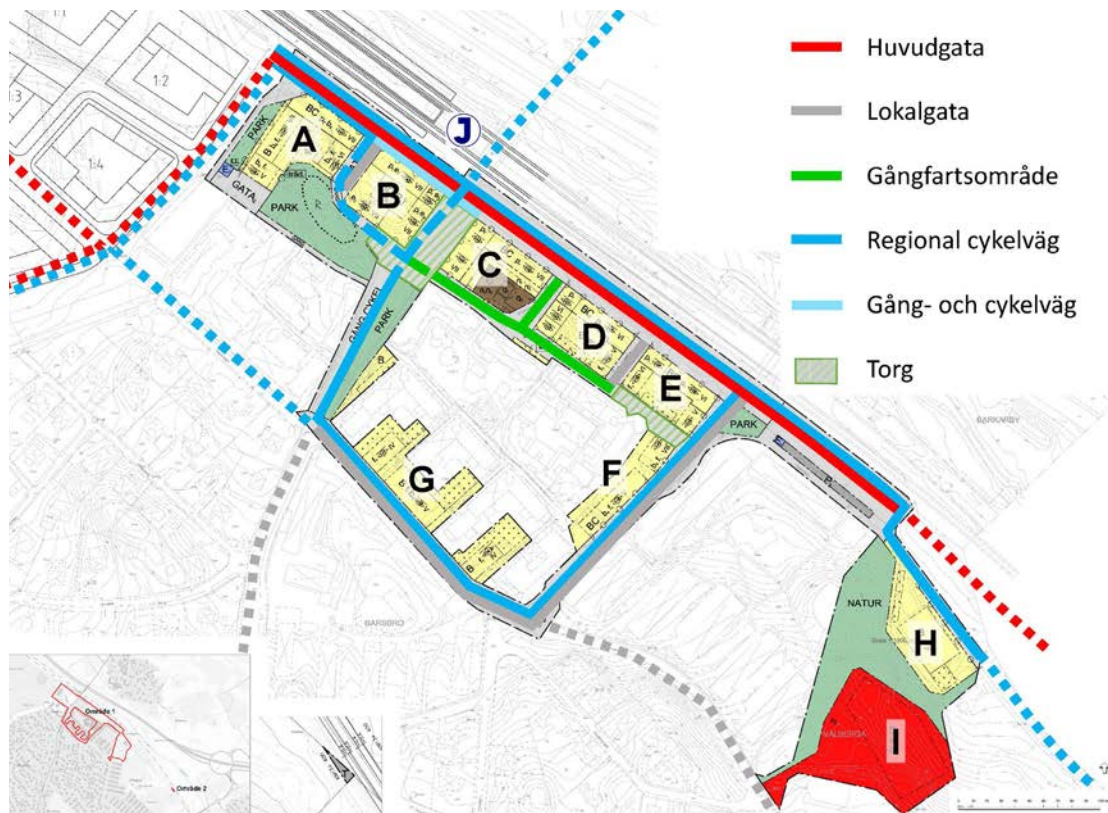
I planförslaget skyddas och bevaras Röda stugan och dess trädgårdsmiljö som är den enda kvarvarande äldre byggnaden som kan berätta om den tidigare villabebyggelsen i Barkarby centrum. Den är mycket välbevarad både exteriört och interiört. Läs mer om Röda stugan under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla miljöer*.

## Parker och torg

Centralt i området mellan kvarter B och C skapas ett nytt centralt torg, som utgör en nod där områdets viktiga stråk möts. Torget genomskärs av övergången mellan Skälbyvägen och Barkarbybron och ligger upphöjt över Helikoptervägen. Torget utformas med plats för uteserveringar, trädplanteringar och sittmöjligheter. Torget kantas av en befintlig bergsknalle med barrträd invid Barkarbyskolan som föreslås planläggas till park. Parken har ett stort värde för naturlek och har flera värdefulla träd som ingår i ett större barrskogssamband.

Ett mindre torg skapas även mellan kvarter E och F som delvis är ett torg idag. Det gröna stråket, gångstråket, knyter ihop det två torgen. Intill detta föreslås även en ny skyfallspark vid korsningen Helikoptervägen-Jaktvägen som en översvämningssyta. Utmed Skälbyvägen finns även en grönzon som avses bevaras och i kanten av planområdet mot Veddesta föreslås en parkremsa som en mindre grönyta. Utformningen av offentliga mötesplatser såsom torgen, parkerna och gångstråket kommer studeras vidare.

## Gatunät



Figur 12: Karta som illustrerar framtida gatunätet i området. Streckade linjer illustrerar hur trafikstrukturen fortsätter utanför detaljplanen.

I samband med utvecklingen utformas Helikoptervägen som huvudgata och området får ett mer stadsmässigt gaturum med tydlig kvartersstruktur längs med gatan. Helikoptervägen ansluter till Veddestavägen och Ekonomivägen i norr och avslutas längst söderut i planområdet med en vändplan vid Attackvägen. Utformningen söderut är anpassad för att möjliggöra en framtida förlängning.

Centralt genom området, parallellt med Helikoptervägen, går ett gult grönt gångfartsstråk som förbinder torget vid Barkarbybron med torget vid Jaktplan. En ny körbar koppling planeras mellan Helikoptervägen och Flygarvägen via en förlängning av Jaktvägen. Därmed skapas en sammanhängande färdväg runt samtliga tillkommande kvarter och en jämnare fördelning av befintlig och alstrad trafik möjliggörs.

Intill planområdet ansluter Barkarbybron som i gällande detaljplan är planlagd som gång- och cykelbro över Mäljarbanan och E18. Delar av Skälbyvägen föreslås omvandlas till en gång- och cykelväg intill Barkarbyskolan vilket innebär att gående och cyklister får prioritet längs sträckan och möjliggör även en förbättrad standard på det regionala cykelstråket.

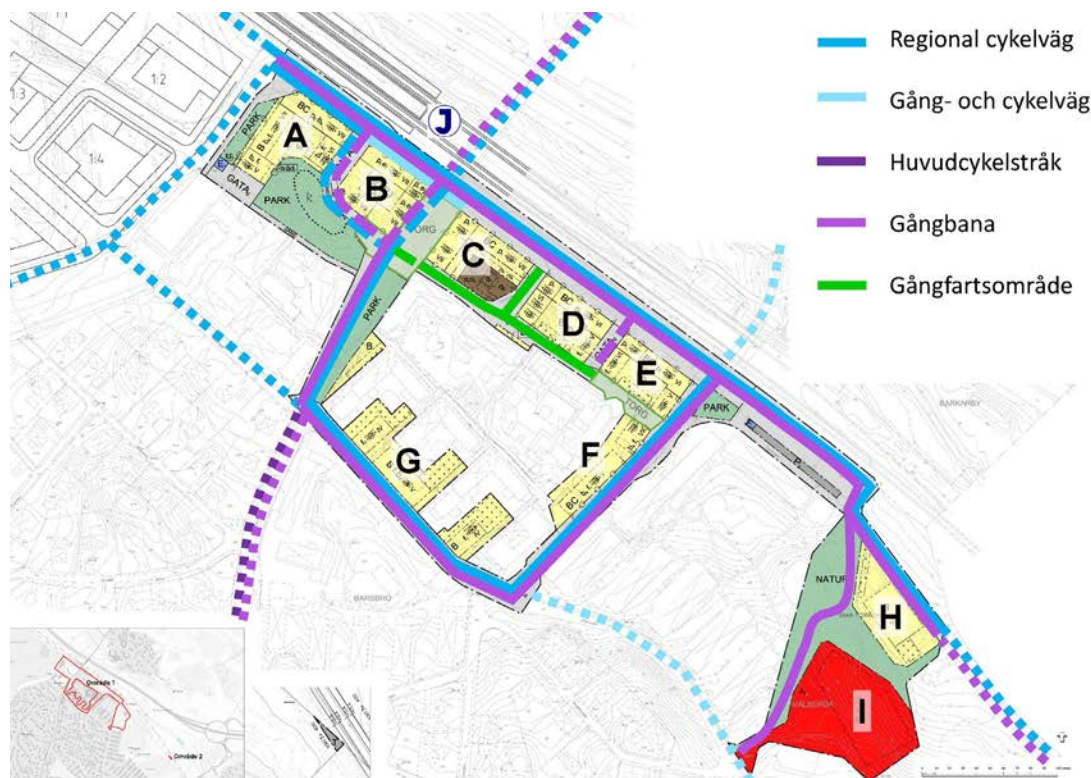
## Gång- och cykeltrafik

God framkomlighet som gående och cyklist planeras i området genom flertalet nya kopplingar inom området samt till befintliga stråk. Inom området sträcker sig två regionala cykelstråk.

Ett utmed norra sidan av Helikoptervägen som ansluter vidare mot Stockholm österut och mot Upplands-Bro norrut. Det andra regionala cykelstråket sträcker sig över Barkarbybron i öst mot Akalla och Sollentuna samt västerut via Ekonomivägen mot Hässelby. Dessa två stråk har vid Barkarbybrons fäste en höjdskillnad på cirka 8 meter och två kopplingar planeras mellan de regionala cykelstråken för att förbättra tillgängligheten.

Kopplingen i öst planeras via Jaktvägen och Flygarvägen genom en cykelbana separerad från gångtrafiken. Västerut föreslås en koppling mellan det centrala torget och Helikoptervägen via lokalgatan mellan kvarter A och B. Såväl Helikoptervägen, Skälbyvägen, Flygarvägen, Jaktvägen och lokalgatan mellan kvarter A och B omfattas därmed av regional cykelbana.

Utmed Helikoptervägen mellan kvarter B och C planeras även en gång- och cykelväg för att möjliggöra för angöring till mobilitetshuset och den allmänna cykelparkeringar som planeras där.



Figur 13: Karta som illustrerar gång- och cykelnätet i området. Streckade linjer illustrerar hur trafikstrukturen fortsätter utanför detaljplanen.

De främsta målpunkterna i närområdet kommer vara Barkarby pendeltågstation, bussterminalen, tunnelbanan, Barkarbyskolan samt de två planerade torgen och den nya förskolan. Från Veddesta möjliggörs ett gångstråk förbi Barkarbyskolan och upp mot torget vid Barkarbybron. Ett centralt stråk parallellt med Helikoptervägen utgör en lugn och grön gång- och cykelvänlig koppling i öst-västlig riktning mellan torget och Jaktplan. Utformningen av gångstråket kommer utredas vidare.

Helikoptervägen får en sammanhängande gångbana längs med hela området på vardera sida om gatan, det vill säga såväl intill kvarteren som intill det regionala cykelstråket.

Flygarvägen och Jaktvägen utformas med gångstråk på båda sidor av gatan som är separerad från cykeltrafiken. Den befintliga tunneln under järnvägsspåren och E18 kvarstår och förblir en viktig länk i gång- och cykelnätet, trappan vid korsningen Jaktvägen-Helikoptervägen kommer däremot behövas justeras.

En ny barkbeströdd/grusad gångbana föreslås skapas genom Vålbergaskogen som en genkoppling mellan Flygarvägen och Attackvägen, funktionen och utformningen av kopplingen behöver utredas vidare.



Figur 14: Tidig illustration av det gröna gångstråket från strukturplanen. (Tengbom)

## Kollektivtrafik

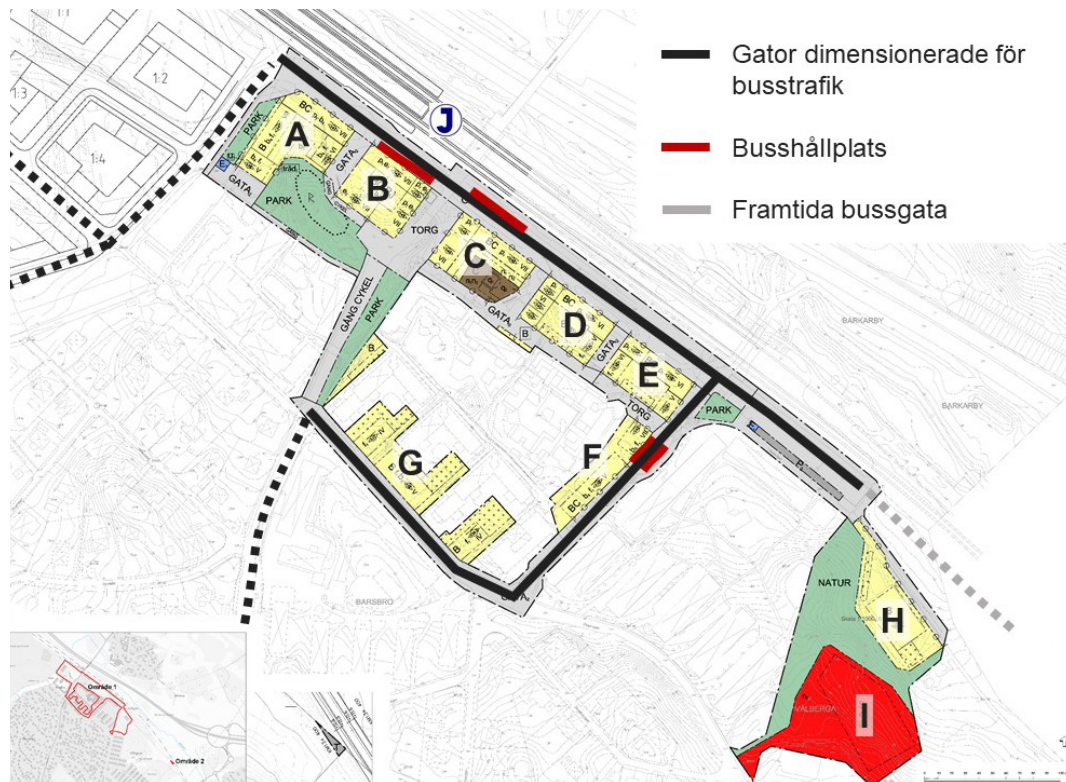
Barkarby station har genomgått ett antal förändringar över tiden. Den senaste skedde i samband med utbyggnaden av Mäljarbanan då pendeltågsstationen flyttades cirka 250 meter norrut och en ny tillfällig bussterminal anlades. Bebyggelsen i Barkarby centrum har idag och kommer även fortsättningsvis ha god tillgång till kollektivtrafik. Bussterminalen kommer att flyttas till en kollektivtrafiknod i Veddesta, där regionala bussar, tunnelbanan och pendeltåg samordnas.

Bussanslutningarna mellan Veddesta och Skälby kommer att fortsatt gå igenom området genom Helikoptervägen, vidare genom Jaktvägen och Flygarvägen fram till Skälbyvägen. Längs Jaktvägen planeras en busshållplats i vardera riktning. Två dubbelhållplatslägen för ersättningstrafik till pendeltågen planeras även längs Helikoptervägen vid kvarter B och C.

En planerad stombusslinje är tänkt att ansluta från Bergslagsvägen till den nya bussterminalen genom Helikoptervägen. För detta krävs en förlängning av



Helikoptervägen söderut, vilket inte inkluderas i planförslaget, däremot säkerställs möjligheten.



Figur 15: Karta som illustrerar gator som dimensioneras för buss och förslag på busshållplatser. Streckade linjer illustrerar hur trafikstrukturen fortsätter utanför detaljplanen.

## Parkeringar, varumottag, utfarter

På grund av det kollektivtrafiknära läget och tillgången till regionala cykelstråk bedöms de boende i större utsträckning kunna använda sig av andra färdmedel än personbil. För att öka flexibiliteten och minska behovet av parkeringsgarage i området och för varje kvarter föreslås ett mobilitetshus i kvarter B, som ligger centralt i området. Mobilitetshuset ger möjlighet till parkering för cyklar och bilar, cykel- och bilpool och andra mobilitetslösningar som är tänkta att underlätta i vardagen.

Kvarter G omfattas idag av ett befintligt garage för kvarteret föreslås ett nytt parkeringsgarage med bostäder ovanpå platsen för det gamla parkeringshuset. Varpå uteplatser till bottenplanets bostäder skapas på garagets tak. Även kvarter A och D planeras inrymma parkeringsgarage.

Kvarter B har invändigt lastfar för varumottagning och avfall, övriga kvarter har varumottag i lastzoner utmed gatorna närmast centrumlokalerna framförallt utmed Helikoptervägen. Angöringsmöjligheter till respektive kvarter samt placering av entréer behöver utredas vidare till granskningsskedet.

Utfarter planeras mot sidogatorna mellan kvarteren, de så kallade gränderna, för att undvika utfarter mot Helikoptervägen.

## 2. PLANBESTÄMMELSER

Nedan listas och förklaras de planbestämmelser som regleras på plankartan.

Användning av allmän plats

<b>GATA<sub>1</sub></b>	Huvudgata. <i>Gatuområdet tillåter fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Huvudgatan är avsedd att innehålla de viktigaste lederna samt broar och trappor, därmed kan den utformas på olika sätt. Såväl huvudgator som lokalgator innehåller även ledningar, planteringar och möblering med bänkar, pollare och så vidare.</i>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	Lokalgata. <i>Gatuområdet tillåter fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Lokalgatan är avsedd att innehålla de mindre stråken, som sammanlänkas med huvudgator i och kring området.</i>
<b>GATA<sub>3</sub></b>	Gågata. <i>Gatuområdet är främst avsedd för gångtrafik, cykeltrafik kan förekomma. Även nyttotrafik såsom varutransporter och liknande kan förekomma men sker på de oskyddade trafikanternas villkor.</i>
<b>TORG</b>	Torg. <i>I detaljplanen är torget ett öppet område avsett för handel, uteserveringar och allmän kommunikation, med inslag av skulpturer, sittmöjligheter, planteringar och träd.</i>
<b>GÅNG</b>	Gångväg. <i>Avsedd endast för gångtrafik om inte annat anges. Kan användas i kombination med användningsbestämmelsen CYKEL för att visa ett passage där det är tillåtet med gång- och cykeltrafik.</i>
<b>CYKEL</b>	Cykelväg. <i>Avsedd endast för cykeltrafik om inte annat anges. Kan användas i kombination med användningsbestämmelsen GÅNG för att visa ett passage där det är tillåtet med gång- och cykeltrafik.</i>
<b>PARK</b>	Park. <i>Parkområde avsett för rekreation, kan även användas för synlig dagvattenhantering och skyfallshantering. Värdefulla träd bevaras och skyddas inom parkområdet.</i>
<b>NATUR</b>	Naturområde. <i>Friväxande naturområde som sköts enligt skötselplan eller genom viss städning.</i>

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

<b>gc-väg</b>	Gång- och cykelväg på bro, minsta frihöjd över huvudgata är 4,7 meter. <i>Avsikten är att den mindre delen av Barkarbybron, ovan Helikoptervägen, som finns inom planområdet får samma reglering som gällande detaljplan för Barkarbybron.</i>
<b>träd<sub>1</sub></b>	Trädet ska bevaras och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. <i>Avsikten är att skydda ett särskilt värdefullt träd, en högre tall, inom parkmarken i närheten av bebyggelse. Försiktighet ska vidtas vid markarbeten intill trädets rötter.</i>
<b>+0.0</b>	Markens höjd över angivet nollplan.. <i>Med bestämmelsen om utformning av allmän plats regleras höjdläget för gata och torg. Detta behövs för att bland annat styra avrinningen av dagvatten och tillgängligheten till tomter. Plustecknet anger den punkt där marknivån regleras. Höjderna utgår från förprojekteringen.</i>

## Användning av kvartersmark

<b>B</b>	Bostäder. <i>Om användningsbestämmelsen inte används i kombination med andra bestämmelser får enbart bostäder, bostadskomplement, anläggningar och parkering avsedd för bostäderna uppföras.</i>
<b>C</b>	Centrum. <i>Möjliggör centrumverksamhet, exempelvis livsmedelsaffär, restauranger, caféer, samlingslokaler, frisör, blomsterhandel med mera. I bostadshus är syftet att centrumlokalerna placeras utmed bottenvåning mot allmän plats.</i>
<b>(P<sub>1</sub>)</b>	Mobilitetshus. <i>En del av kvarteret har mobilitetslösningar med bland annat bil- och cykelpool.</i>
<b>P<sub>2</sub></b>	Markparkering. <i>Detta föreslås utmed Attackvägen och ersätter befintlig markparkering.</i>
<b>S<sub>1</sub></b>	Förskola. <i>Föreslaget läge är i anslutning till Vålbergaskogen. Kvartersmarken för förskolan har en yta om ca 6 700 m<sup>2</sup>.</i>
<b>T</b>	Trafik. <i>Avser järnvägsområdet för Mälardalen.</i>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<b>e<sub>1</sub></b>	Största byggnadsarea är 1700 m <sup>2</sup> . <i>Denna bestämmelse används för förskole kvarteret och avser</i>
----------------------	--

*den sammanlagda byggnadsarean för förskolans huvudbyggnad samt tillhörande komplementbyggnader. Förskolan kan uppföras i en våning och en suterrängvåning.*

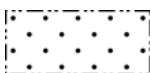
**e<sub>2</sub>** Minst 500 m<sup>2</sup> cykelparkering ska finnas sammanlagt inom kvarteret.

*Syftet är att säkerställa att det finns plats för minst 800 cykelparkeringsplatser. Detta gäller sammanlagt för hela kvarteret/användningsområdet och inte för varje enskilt egenskapsområde.*

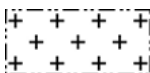
**e<sub>3</sub>** Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 190 m<sup>2</sup>.  
*Bestämmelsen finns inom ett kvarter då komplementbyggnaden i detta kvarter tillåts ha en större byggnadsarea än övriga kvarter.*

**e<sub>4</sub>** Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 27 meter över angivet nollplan.  
*Bestämmelsen finns inom ett kvarter då komplementbyggnaden i detta kvarter tillåts ha en högre nockhöjd än övriga kvarter..*

**I, IV, V ...** Högsta antal våningar.  
*Våningsantalet anges med romerska siffror.*



Marken får inte förses med byggnad.  
*Syftet är att avgränsa en tydlig gård eller förgårdsmark för kvarteret.*



Endast komplementbyggnad får placeras.  
Komplementbyggnader får uppföras i en våning med en högsta nockhöjd om 4,5 meter och största sammanlagda byggnadsarea om 150 m<sup>2</sup>, om inget annat anges.  
*Syftet är att möjliggöra bostadskomplement, exempelvis cykelrum, förråd, avfallsrum och annat. Bostäder får inte inredas. Marken kan utöver komplementbyggnader även bebyggas med plank, staket och murar.*

**p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras med sockelvåning i gräns mot TORG, GATA<sub>1</sub> och GATA<sub>2</sub>, utan indrag, släpp eller passager. Över GATA<sub>1</sub> och TORG får balkonger skjuta ut högst 0,5 meter med en minsta fri höjd om 5 meter.  
*Syftet är att åstadkomma en tydligt slutet sockelvåning mot torg och Helikoptervägen.*

*sockelvåning* Sockelvåning mot allmän plats ska utföras i annat material än ovanförliggande fasad, alternativt med en annan struktur än ovanförliggande fasad.  
*Syftet är att skapa en tydlig markering av sockelvåning.*

*balkonger* Balkonger eller burspråk mot allmän plats får skjuta ut högst 1 meter från fasad över allmän plats med en minsta fri höjd om 5 meter, om inte annat anges. Balkonger som skjuter ut över

allmän plats och terrasser/balkonger för indragna takvåningar får inte glasas in. Balkonger får kraga ut över mark som betecknas med punktprickning.

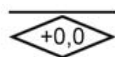
*Syftet är att fasaden ska ha en tydlig avgränsning mot gaturummet och att balkonger eller burspråk inte får ett allt för stort volymskapande element mot allmän platsmark.*

**f<sub>1</sub>**

Utöver högsta våningsantal får antingen inredd vind eller indragen takvåning uppföras. Indrag för takvåning ska vara minst 1,6 meter från gräns mot allmän plats eller förgårdsmark. Inredd vind eller takvåning får inte ha utkragande balkong. *Syftet är att möjliggöra en avsmalning av volymen ovan det annars tillåtna våningsantalet för att skapa antingen en indragen takvåning eller ett vindsplan. Det tillåts inte att uppföra bägge samtidigt eller två av endera.*

**f<sub>2</sub>**

Sockelvåning mot GATA<sub>1</sub> och TORG ska ha en lägsta våningshöjd om 3,5 meter. *Syftet är att säkerställa möjligheten till centrumverksamheter i bottenvåning genom en lägsta våningshöjd.*



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan utöver detta får hiss-, trapp- och växthus uppföras med en högsta höjd om 4 meter och en största area om 30 m<sup>2</sup>. Tekniska installationer, hiss- eller trapphus ska vara integrerade i takets utformning. *Bestämmelsen används för att avgränsa kvarterets volym i höjddled. Samtidigt möjliggörs exempelvis takterrasser med trapphus och nödvändiga tekniska funktioner.*

**b<sub>1</sub>**

Ytan får byggas under med planterbart bjälklag. *Syftet är att möjliggöra garage och inlastning under en helt eller delvis underbyggd gård. Ytan ovanför det planterbara bjälklaget får inte bebyggas.*

**b<sub>2</sub>**

Ytan får underbyggas med garage/källare i ett plan under planterbart bjälklag. *Syftet är att möjliggöra garage och inlastning under en helt eller delvis underbyggd gård i högst ett plan. Underbyggnaden får inte bestå av flera plan då det kan påverka intilliggande mark eller anläggningar. Ytan ovanför det planterbara bjälklaget får inte bebyggas.*

**b<sub>3</sub>**

Marken ska vara genomsläpplig. *Syftet är att marken ska vara genomsläpplig för dagvatten. Bestämmelsen innebär en utökad markklovpikt.*

**b<sub>4</sub>**

Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om inte annat påvisas möjligt. *Bestämmelsen visar på områden med skredkänsliga och sättningsbenägna jordarter, där grundläggning kan ske på olika*

*sätt beroende på byggnadens utformning, utförande eller andra förutsättningar. Grundläggningsmetoden avgörs efter närmare undersökningar i samband med projektering.*

*dagvatten*

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas med minsta volym 85 m<sup>3</sup> per reducerad ha.

*Syftet är att säkerställa tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark för att klara kommunens riktlinjer och kraven för recipienten Bällstaån. Reducerad area är en beräkning av hur stor areal som är hårdgjord. Det beräknas genom ytan multiplicerat med en avrinningskoefficient, vilken varierar beroende av vilken yta det är.*

*dagvatten*

Koppar och zink får inte förekomma på oskyddade ytor utomhus.

*Bestämmelsen finns för att inte orsaka föroreningar av tungmetaller i dagvatten, recipienten Bällstaån och kringliggande mark.*

**n<sub>1</sub>**

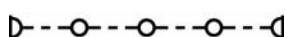
Markens höjd får inte ändras. Marken får inte hårdgöras.

*Syftet är att bevara förutsättningarna för träd och vegetation runt Röda stugan så att den värdefulla miljön inte skadas.*

**n<sub>2</sub>**

Träd med ett stamomfång om över 20 cm uppmätt på en höjd av 0,5 meter får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

*Denna bestämmelse används för att särskilt värdefulla träd ur ett biologiskt, ekologiskt eller kulturhistoriskt perspektiv. Trädets skick ska bedömas av kommunens sakkunniga. Träden får inte fällas utan marklov.*



Utfart får inte finnas.

*Detta hindrar både in- och utfarter i de lägen där det är direkt olämpligt för att säkerställa en god trafiklösning.*

**q<sub>1</sub>**

Byggnaden ska bevaras genom att exteriör samt delar av interiör skyddas. Byggnaden får inte rivras.

*Syftet är att säkerställa att den så kallade Röda stugan bevaras och skyddas från förvanskning. Värdebärande detaljer beskrivs närmare i planbeskrivningen.*

**q<sub>2</sub>**

Tomtens karaktär vad gäller vegetation och markförhållanden ska bevaras.

*Träden inom tomten samt den öppna ytan med gräsmattan bedöms vara viktiga för den kulturhistoriska miljön kring Röda stugan varför dessa skyddas.*

*Skydd mot störningar*

*Planområdet är bullerutsatt från framför allt Mäljarbanan och E18. Gällande föreskrifter för buller skrivs in som planbestämmelse för att säkerställa att bebyggelsen utförs på ett sätt som hindrar bullerstörningar.*

*Skydd mot risker* Planområdet är utsatt för risker från farligt gods på Mälarbanan och E18. Skyddsåtgärder skrivs in som planbestämmelse för att säkerställa att bebyggelsen utförs med åtgärder att förhindra risker från transporter med farligt gods. Efter vidtagande av skyddsåtgärder bedöms utformningen av detaljplanen uppfylla acceptabel risknivå. Markanvändningen avseende föreslagen bebyggelse bedöms därmed som lämplig beaktat påverkan på människors liv och hälsa.

## **Administrativa bestämmelser**

- Huvudmannaskap* Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Det innebär att kommunen har ansvar för anläggande och drift av samtliga allmänna platser såsom alla gator, torg, parker och naturområden. Varje ledningsägare bär ansvar för sina ledningar och anläggningar som finns inom dessa.
- Genomförandetid* Genomförandetiden är 15 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Projektering och utbyggnad av allmän plats beräknas påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kvartermarken byggs ut etappvis allt eftersom den allmänna platsen byggs ut. Större delen av utbyggnaden enligt detaljplanen bedöms kunna vara utförd inom femton år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För mer information om utbyggnaden, läs avsnittet *Genomförande*.  
  
*Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gällas. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjande rättigheter behöver beaktas.*
- Ändrad lovplikt* Bygglov krävs även för ändring av fasad inom område betecknat med  $q_1$ . Anmälan krävs för invändig ändring inom område betecknat med  $q_1$ .  
Marklov krävs även för åtgärder inom område betecknat med  $träd_1$ ,  $b_3$ ,  $q_2$ ,  $n_1$  och  $n_2$ .  
*Syftet är att öka omfattningen av kraven på bygg- och marklov genom att utöka lovplikten för ett antal åtgärder.*
- Villkor för startbesked* Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats.  
*Syftet är att eventuella föroreningar som har upptäckts under planarbetet eller som upptäcks senare under processen ska åtgärdas så att det inte uppstår risker för människors hälsa och säkerhet.*

**u<sub>1</sub>**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar  
*Syftet är att säkerställa tillgången till de underjordiska ledningar.*



## 3. KONSEKVENSER

### Miljökonsekvenser

#### Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i plan- och bygglagen 4 kap. 34 § samt miljöbalkens 6 kap. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen, redovisa sammantagna konsekvenser och ligga till grund för det fortsatta detaljplanearbetet. Miljöbedömningen preciserar de aspekter som genom olika åtgärder behöver utvecklas vidare för att säkra att en hållbar utveckling främjas enligt Miljöbalken (MB) och Plan- och bygglagen (PBL).

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen och andra myndigheter enligt MB 6 kap. 10 § för att avgöra omfattning och detaljeringsgrad för MKB: n.

#### Samlad bedömning

Ett genomförande av detaljplanen för Barkarby centrum bedöms vara förenligt med miljöbalkens och plan- och bygglagens hushållningsregler. Detaljplanen medför huvudsakligen positiva miljökonsekvenser och säkrar en fortsatt hållbar stadsutveckling i kommunen. Att redan exploaterad mark i Barkarby, med god tillgång till kollektivtrafik och service tas i anspråk för ny bebyggelse, bedöms ur resurshushållningssynpunkt och landskapsperspektiv vara positivt. För befintliga stadsdelar i Barkarby centrum innebär förslaget en minskning av exponering för trafikbuller och luftföroreningar. De negativa konsekvenserna kopplas huvudsakligen till låg tillgång till friyta i kvartersmark, lekpark och ytor för spontan idrott, samt exponering för buller i kvartersmark och förlust av naturvärden.

#### Förenlighet med Miljöbalkens och PBL:s hushållningsregler

Området vidareutvecklas från att vara en bussterminal omgiven av en bruten bebyggelsestruktur till en tätt sammanhållen stadsdel som binder samman Veddesta och Barkarbystaden. Planområdets placering, i anslutning till den planerade urbana strukturen i Veddesta och tunnelbanestationen samt närhet till service, handel och rekreation talar för markens lämplighet för bebyggelse av flerbostadshus. Denna utveckling bedöms medföra stora positiva konsekvenser avseende hushållning med mark och utsläpp av växthusgaser. Tack vare en bättre markanvändning och dagvattenåtgärder minskar belastningen på Bällstaån och risker för översvämningar reduceras.

Jämfört med noll- och alternativförslaget anses planförslaget vara mer fördelaktigt tack vare en större tillgång till friyta och inslag av vegetation i det offentliga rummet. Specifikt omvandlas en del av Skälbyvägen till parkmark och gång- och cykelstråk.

## **Förenlighet med Miljöbalkens och PBL:s hänsynsregler avseende människors hälsa**

### **Dagvatten**

Jämfört med nollalternativet, föreslås i planförslaget ett dagvattensystem med större kapacitet för att kunna omhänderta en större föroreningsbelastning och högre vattenflöden. Den föreslagna reningen och fördröjningen av dagvatten försämrar inte möjligheten att uppfylla MKN för vatten i Ballstaån och uppfyller Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vidare omhändertas eventuell förekomst av markföroreningar i samband med exploatering.

Dagvattensystemet har även god förmåga att fördröja större vattenflöden i samband med ökad nederbörd utan att orsaka olägenheter för området.

### **Risker och störningar**

Beträffande exponering för olyckor med transport av farligt gods visar de utförda analyserna att individ- och samhällsrisker är låga om lämpliga åtgärder vidtas i planförslaget.

Vid jämförelse av dagens struktur och föreslaget alternativ, leder planförslaget till att befintlig kvartersmark och allmän plats gynnas genom en väsentligt bättre ljudmiljö. Detta är resultatet av att buller från E18 och Mälarbanan avskärmas av de nya byggkropparna och att biltrafik på Skälbyvägen avleds från planområdet. Framtida negativa konsekvenser kopplas huvudsakligen till det bullerutsatta läget mot Mälarbanan i kombination med att små lägenheter i två kvarter placeras med fönster mot smala korridorer mellan byggkroppar.

### **Luftkvalitet**

Med avseende på luftkvalité bedöms planförslaget vara mer fördelaktigt jämfört med alternativet och nollalternativet. Justeringen av delar av Skälbyvägen leder till en minskning av luftföroreningar, något som särskilt gynnar Barkarbyskolan. Området närmast E18 bedöms klara miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft i samtliga alternativ. Exponering för högre partikelhalter i luften förväntas däremot öka närmast Mälarbanan, vilket bör beaktas i den fortsatta planeringen.

### **Allmänna vistelseytor och idrottsanläggningar**

Planområdet gynnas av närhet till lek- och aktivitetsplatser både i Vålberga och i Veddesta etapp 1. Däremot ligger dessa ytor svåråtkomliga för barn i majoriteten av de planerade bostäderna på grund av att avstånden är längre än 300 meter.

I planförslaget ingår ett nytt centralt torg, ett mindre tog och nya parkytor med god närhet till Veddesta, Vålberga och de södra delarna av Barkarby. Planförslaget bedöms vara mer fördelaktigt än nollalternativet och alternativet på grund av större tillgång till park- och torgytor samt större inslag av grönska. I nollalternativet och alternativet bedöms de rumsliga förutsättningarna för etablering av torg vara sämre på grund av exponering för höga bullernivåer och tillgång till mindre ytor för rekreation och utevistelse.

I planförslaget ingår inga idrottsanläggningar. Tillgången till dessa är mycket begränsade i utredningsområdet i förhållande till den förväntade befolkningstillväxten. Därför bör planering av mindre anläggningar för spontanidrott prioriteras. Samma slutsats dras för alternativförslaget och nollalternativet. Planförslaget och alternativet drabbas lika av brist på friyta i kvartersmark eftersom de flesta bostadsgårdarna bedöms vara små.

## **Mikroklimat**

Planförslaget och alternativet visar bättre förutsättningar för att förebygga bildning av värmeöar jämfört med nollalternativet eftersom omfattande asfalterade ytor ersätts av bostadskvarter med gröna innergårdar. Planförslaget har störst inslag av grönska på allmänna platser vilket ger ett svalare mikroklimat än övriga alternativ. Storleken på gården i kvarter B står dock inte i proportion till föreslagen byggnadshöjd, vilket resulterar i att solen inte når gården förrän på sommaren.

## **God bebyggd miljö**

Planförslaget visar framförallt goda förutsättningar för en god bebyggd miljö. Strukturen är anpassad efter landskapet och den rumsliga kontext som råder i influensområdet samt god tillgång till kollektivtrafik och förbindelser till nya och befintliga angränsande stadsdelar. Vidare tillför planförslaget ett nytt torg och nya parkytor.

Planförslaget medför en väsentlig förbättring av ljudmiljön i den befintliga strukturen och tillkommande allmänna platser. Utformning av kvarter B och C bidrar däremot till uppkomst av kvarter med dålig ljudmiljö.

Större och säkrare allmänna vistelseytor för befolkningen skapas genom prioriteringen av gång- och cykelstråk. Den begränsade tillgången till friyta i kvartersmark bedöms däremot motverka målet.

## **Barnkonsekvenser**

I miljökonsekvensbeskrivningen har även planens påverkan på barn beaktats. Planförslagets prioritering av gående och cyklister i det offentliga stadsrummet och speciellt att delar av Skälbyvägen föreslås omvandlas till en gång- och cykelväg intill Barkarbyskolan bedöms gynna barn. Barnen utsätts inte för onödig trafikfara samtidigt som en god ljudmiljö i det offentliga rummet tillskapas. Utmaningen utifrån ett barns perspektiv återfinns i kvartersmarken där gårdarna bedöms vara för små för att lämpa sig för lek. Eftersom avståndet till lekparker i Veddesta och Vålberga bedöms vara för långt för att dessa ska vara tillgängliga för barn bör en central lekpark utvecklas i området.

Att den planerade förskolan ligger i direkt anslutning till skogen bedöms vara fördelaktigt och förstärker platsens funktion för barnlek. Den föreslagna förskolegården omfattar drygt 4500 m<sup>2</sup> friyta och uppfyller därför kommunens lekvärdesfaktor. Däremot begränsas gårdens funktion för pedagogisk verksamhet av dess bullerutsatta läge vilket innebär att drygt 2000 m<sup>2</sup> har en lämplig ljudmiljö. Sammantaget bedöms att utformningen av förskolan ger förutsättningar för att riktvärden klaras av.

## 4. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

#### Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft, tidigast kvartal 4, 2022

Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar, tidigast kvartal 2, 2023

Byggstart för kvartersmark (kvarter A, B, F, G och I), tidigast kvartal 3, 2023

Byggstart för allmän plats och resterande kvartersmark på platsen för nuvarande busstorg, tidigast kvartal 1 2027

#### Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

#### Övergripande

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kommunen är huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Omförläggning av befintliga vatten- och spillvattenledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. Om en ledning inte kan läggas i sitt permanenta läge vid tillfället för omläggning upprättas provisorisk ledning.

#### Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Kommunen är huvudman för det allmänna dagvattensystemet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom allmän plats. Dagvatten ska renas och fördröjas i växtbäddar (skelettjordar), eventuella dammar och eventuella underjordiska magasin och uppfylla renings- och fördröjningskraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt inom kvarteret. Dagvatten inom kvartersmark ska uppfylla kraven enligt kommunens anvisningar för dagvatten.

Omförläggning av befintliga allmänna dagvattenledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. Om en ledning inte kan läggas i sitt permanenta läge vid tillfället för omläggning upprättas provisorisk ledning.

### **Elförsörjning, telenät och fibernät**

E.On Elnät är ansvarig för det allmänna elnätet i området. Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga allmänna elnätet. Skanova har ett befintligt telenät inom området som den nya bebyggelsen kan ansluta till. IP-only har ett befintligt fibernät inom området som den nya bebyggelsen kan ansluta till.

Omförläggning av befintliga el-, tele- och fiberledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. Om en ledning inte kan läggas i sitt permanenta läge vid tillfället för omläggning upprättas provisorisk ledning.

### **Fjärrvärme**

E.On Värme är ansvarig för det allmänna fjärrvärmenätet i området. De ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna fjärrvärmenätet. Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Utbyggnad inom kvartersmark förutsätter att allmänna dag-, vatten- och spillvattenledningar samt fiberledningar omförläggs. Mark- och bygglov för förändrad markanvändning av fastigheter där markföroreningar påträffats kan beviljas efter att tillsynsmyndighet har godkänt avhjälpande åtgärd avseende föroreningarna.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som är allmän plats framgår av plankartan. Allmän plats inom planområdet omfattar gator, gång- och cykelvägar, torg, parker och natur.

### **Avtal**

#### **Planavtal**

Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med byggaktörerna BTH Bostad AB, ALM Equity AB, Besqab Projekt och fastigheter AB, V1 Barsbro AB, Järfällahus AB, Mobila bostäder XLNT AB gällande aktuell detaljplan. Avtalen innebär att respektive byggaktör förbinder sig att bekosta en viss andel av kostnaden för att ta fram detaljplanen. Andelen innebär en fördelning av plankostnaden mellan aktörerna och baseras på den byggrätt som prövas i detaljplanen, slutlig justering av fördelning görs vid antagande.

### **Markanvisningsavtal**

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med byggaktörerna: BTH Bostad för del av fastigheterna Barsbro 7:2 och 1:314; Besqab Projekt och fastigheter AB för del av fastighet Barsbro 7:2; ALM Equity AB för del av fastighet Barsbro 7:2 samt Mobila bostäder XLNT AB för del av fastigheten Vålberga 3:7. Avtalet med Mobila bostäder XLNT AB förlängdes till den 2022-02-28 genom tilläggsavtal som tecknades i januari 2020. Avtalet med BTH Bostad AB förlängdes till 2022-05-28 genom tilläggsavtal som tecknades i april 2021.

Markanvisningsavtalen ligger till grund för kommande marköverlåtelseavtal som närmare reglerar kommunens överlåtelse av marken och parternas åtaganden.

### **Exploateringsavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt för en byggaktör med privatägd mark, som avser att exploatera på området att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör avseende privatägd mark. Innan antagande av aktuell detaljplan ska kommunen teckna exploateringsavtal med V1 Barsbro AB och Järfällahus AB. Till avtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvaliteter för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark.

Huvuddragen i exploateringsavtalen är följande:

- Byggaktören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.
- Byggaktören medfinansierar tunnelbaneutbyggnaden mot bakgrund av de fördelar som utbyggnaden medför för byggaktören i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 17 juni 2019 § 96.
- Byggaktören bekostar eventuella provisorier vid omförläggning av befintliga ledningar inom fastigheten.
- Avsikten är att kommunen projekterar och bygger ut allmänna anläggningar.
- Byggaktören erlägger exploateringsersättning för de allmänna anläggningarna. Exploateringsersättningen fördelas i enlighet med tilldelad byggrätt fördelat på den totala byggrätten för detaljplanen.
- Utbyggnadstakt och turordning regleras för att minimera störningar och risker för boende och besökare i området under byggtiden.

### **Marköverlåtelseavtal**

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna marköverlåtelseavtal för de fastigheter som kommunen äger. Ett marköverlåtelseavtal är ett avtal om försäljning av kommunens mark som även reglerar ansvar för genomförandet av detaljplanen. Följande kommer att regleras: marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter, samordning av arbeten med och kontakten med myndigheter. Till avtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvaliteter för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark.

## **Köpebrev**

Ett köpebrev upprättas i samband med att köpeskillingen betalas och kan användas som ett kvitto på att köpeskillingen är betald. Köpebrevet kan användas när köparen söker lagfart för fastigheten.

## **Överenskommelse om fastighetsreglering**

Fastighetsreglering kommer i första hand genomföras med stöd av en överenskommelse när mark ska överföras mellan fastigheter för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Överenskommelsen biläggs ansökan om fastighetsreglering till lantmäterimyndigheten. Med stöd av gällande lagar har kommunen även möjlighet att säkra markåtkomsten genom att lösa in marken efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Övriga avtal**

Utifrån idag kända förutsättningar kan följande övriga avtal bli aktuella för detaljplanens genomförande:

- ALM Equity AB avser upprätta avtal med övriga Byggaktörer gällande parkeringsköp för bostadsparkering i planerat Mobilitetshus.
- Besqab Projekt och Fastigheter AB har upprättat avtal med RAW Properties AB gällande byggrätt i kvarter som markanvisats till Besqab Projekt och Fastigheter AB.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m**

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet av detaljplanen regleras till lämplig kommunal fastighet. Blivande kvartersmark inom del av de kommunalt ägda fastigheterna Barsbro 7:2 och Vålberga 3:7 kommer att styckas av och bilda nya fastigheter. Aktuella områden av fastigheterna har markanvisats tidigare under detaljplaneprocessen.

### **Servitut, ledningsrätt och andra rättigheter**

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriför-

rättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalservitut). En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Allmänna ledningar skyddas genom att de förläggs inom allmän plats enligt den nya detaljplanen. Ledningsägarens rättighet säkerställs i markavtal mellan respektive ledningsägare och Kommunen.

I tabellen *Bilaga Befintliga Rättigheter* redogörs för kända servitut och ledningsrätter inom planområdet. Med anledning av detaljplanens genomförande uppstår behov av att bilda nya eller ändra befintliga servitut, ledningsrätter eller liknande rättigheter.

## **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslag (1973:1149). I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för parkering, gårdar, avfallshantering, dagvattenanläggningar samt andra gemensamma anläggningar inom kvartersmark.

## **Ekonomiska frågor**

### **Inlösen och ersättning**

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Respektive byggaktör erlägger en ersättning till kommunen i enlighet med sin nytta av de allmänna anläggningarna (exploateringsbidrag). Ersättningens storlek kommer att regleras i exploateringsavtalet i enlighet med byggrätt.



Exploateringsersättningen kommer avse hela utbyggnaden av allmänna anläggningar inom aktuell detaljplan samt delkostnader för eventuella allmänna anläggningar i detaljplanen för Veddesta I för vilka även byggaktörerna i aktuell detaljplan anses ha nytta. Byggaktörens åtagande att finansiera åtgärderna ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av de allmänna anläggningarna.

### **Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark**

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar**

Respektive byggaktör bekostar nödvändig utbyggnad och anslutning av sitt kvarter till det allmänna vatten- och avloppsnetet. Kommunen bekostar nödvändig utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsnetet fram till förbindelsepunkt.

Kostnader för omförläggning av befintliga vatten- och avloppsledningar, eventuella provisoriska ledningar och tillfälliga lösningar för att säkerställa tillräcklig kapacitet i ledningsnätet regleras i kommande exploateringsavtal samt i marköverlåtelseavtal.

Fastighetsägaren bekostar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Kommunen bekostar lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats.

Kostnader för utbyggnad av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats och eventuella kompensationsåtgärder för dagvattenrening som krävs för detaljplanens genomförande ingår i kostnaderna för utbyggnad av allmän plats. Kostnaderna blir således del av exploateringsbidraget vilket regleras i kommande exploateringsavtal samt i marköverlåtelseavtal.

### **Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt ev. fjärrvärme)**

Respektive byggaktör bekostar nödvändig utbyggnad och anslutning av sitt kvarter till ledningsnätet. Respektive ledningsägare bekostar nödvändig utbyggnad av ledningsnätet fram till förbindelsepunkt.

### **Förrättningskostnader**

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från respektive byggaktören som också bekostar dem. Åtgärder inom allmän platsmark sker på initiativ från kommunen och ingår i exploateringsavtalen. Förrättningskostnader regleras i exploaterings- och marköverlåtelseavtal. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten.

### **Planavgift**

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

### **Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser**

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## **Anslutningsavgifter**

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Kommunen enligt vid tidpunkten gällande VA- och avfallstaxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

## **Tekniska frågor och utförande**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetsgräns. Ledningar inom privat fastighet byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

### **Dagvatten**

Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens vid tidpunkten gällande anvisningar för dagvatten samt följa framtagna dagvattenutredning.

### **Vinterväghållning**

Då området kommer bli förtätat finns begränsade ytor för snöupplag. Ytor för tillfälliga snöupplag behöver studeras vidare under den fortsatta detaljplaneprocessen.

### **El, tele och fiber**

El-, tele- och fiberledningar förläggs i mark. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme byggs ut i området vilket möjliggör anslutning till detta. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering. Fettavskiljare i livsmedelsverksamheter regleras i kommunens lokala riktlinjer för fettavskiljare.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet. Respektive byggaktör ansvarar för inrättande av miljörum inom respektive fastighet för fastighetsnära källsortering enligt anvisning.

Inom planområdet finns yta avsatt för återvinningsstation på allmän plats i anslutning till parkeringsfickor och lokalator. Denna utgör ett komplement till fastighetsnära insamling.

## **Särskild hänsyn under byggnadstiden**

Utbyggnaden inom planområdet kommer att ske samtidigt som utbyggnaden av Barkarbystaden, ny perrong för regionaltåg, ny bussterminal och den nya tunnelbanan och byggaktörerna ska samordna sina arbeten med kommunen, Trafikverket och Region Stockholm (trafikförvaltningen respektive förvaltning för utbyggd tunnelbana). Frågor om samordning, tillgänglighet och säkerhet kommer att regleras närmare i kommande exploaterings- och marköverlåtelseavtal mellan kommunen och respektive byggaktör. Hänsyn ska även tas till omkringliggande byggnader och verksamhet i samband med arbeten som skapar vibration om risk för skada föreligger. Särskild hänsyn ska tas till angränsande kulturmiljö och skyddade byggnader enligt kulturmiljölagen, så som Röda Stugan. Rotsystem för träd som enligt detaljplanen inte får fällas ska skyddas i samband med utbyggnad. Extra säkerhetsomsorg krävs vid byggnadsarbeten mot Mäljarbanan som kan kräva säkerhetsavstånd och/eller dispens från huvudmannen för anläggningen.

## **Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Stor vikt läggs vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar m.m.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRDJUPNINGAR



Figur 16: Karta över planområdets läge och omfattning, planområdet är rödmarkerat.

### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet är beläget i Barkarby, i anslutning till pendeltågsstationen Barkarby. Området utgörs i huvudsak av det område som utgör Barkarby centrum och busstorg idag, med ett tillägg i öster vid Vålbergaskogen. Området uppgår till drygt 7,2 hektar.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Barsbro 1:3, 1:172, 1:192, 1:207, 1:208, 1:209, 1:313, 1:314, 1:315, 1:316 och 7:2 samt Veddesta 2:1, Vålberga 3:1 och 3:7. Kommunen äger fastigheterna Barsbro 1:3 och 7:2, Veddesta 2:1, Vålberga 3:1 och 3:7. Fastigheterna Barsbro 1:192 och 1:209 är privatägda. Övriga fastigheter ägs av Järfällahus AB.

## Strategiska planeringsunderlag

### Riksintressen

Området berör riksintresse för kommunikationer genom sin närhet till Mäljarbanan och E18, som är belägna på cirka 10 respektive 70 meters avstånd från planområdet. Området påverkas även av riksintresset för flygtrafik för Bromma och Arlanda flygplatser.

### Regional utvecklingsplan, RUFFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen pekar ut åtta regionala stadskärnor med potential att bli regionala knutpunkter där en intensiv exploatering kan ske. Det aktuella planområdet ligger inom den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg.

### Översiktsplan

I översiktsplanen "Järfälla nu till 2030", antagen 2 juni 2014 och aktualitetsförklarad 17:e september 2018, är planområdet utpekade som ett område med urban/stadsmässig struktur. Detta innebär att området ges en urban bebyggelsestruktur med tydlig stadskaraktär, en genomsnittligt hög täthet, en blandning av funktioner och ett integrerat gatunät. Planförslaget bedöms överensstämma väl med gällande översiktsplan.

### Stockholmsförhandlingen

Under 2013 genomfördes den så kallade Stockholmsförhandlingen där Järfälla kommun, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun och Solna stad kom överens om en utbyggnad av tunnelbanan och nybyggnation av 78 000 bostäder i länet. Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan godkändes av kommunfullmäktige den 3 mars 2014. Detta planområde ingår i det influensområde som avtalen hänvisar till.

### Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen omfattar delar av områden med gällande planer enligt tabellen nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
S 1985-02-19	Stadsplan för Barkarby centrum	1985-02-19
D 2012-07-12	Detaljplan för Mäljarbanan, delen Barkarby - Kallhäll	2012-07-12
B 1961-07-12 B	Byggnadsplan för Barsbro 1:208 och 1:209 m.fl.	1961-07-12
D 1991-01-02	Detaljplan för Barnstuga vid Barkarby centrum	1991-01-02
D 1987-11-24	Detaljplan för Barkarby centrum, butikshus	1987-11-24
D 1995-12-07 B	Detaljplan för Vinggränd	1996-01-04
B 1961-12-28 A	Byggnadsplan för Vålberga 1:1, 2:2 samt Barsbro 1:10	1961-12-28
S 1968-08-28 A	Stadsplan för Barsbro och Björnebo, del av	1968-08-28

Detaljplanerna medger bostäder, centrumbebyggelse, allmänt ändamål, förskola, garage, småindustri och parkering. De allmänna platserna regleras som gata, park och natur.

Planen tangerar även delar av områden med gällande planer enligt tabellen nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 2020-05-11 B	Detaljplan för Veddesta I	2020-06-05
D 2011-02-28	Detaljplan för Barsbro 1:13	2011-03-29
B 1954-11-24	Byggnadsplan Barkarby del av	1954-11-24
B 1961-07-12 B	Byggnadsplan för Barsbro 1:208 och 1:209 m.fl.	1961-07-12



Figur 17: Karta över de detaljplaner som påverkar planområdet, planområdet är rödmarkerat.

## Områdets förutsättningar

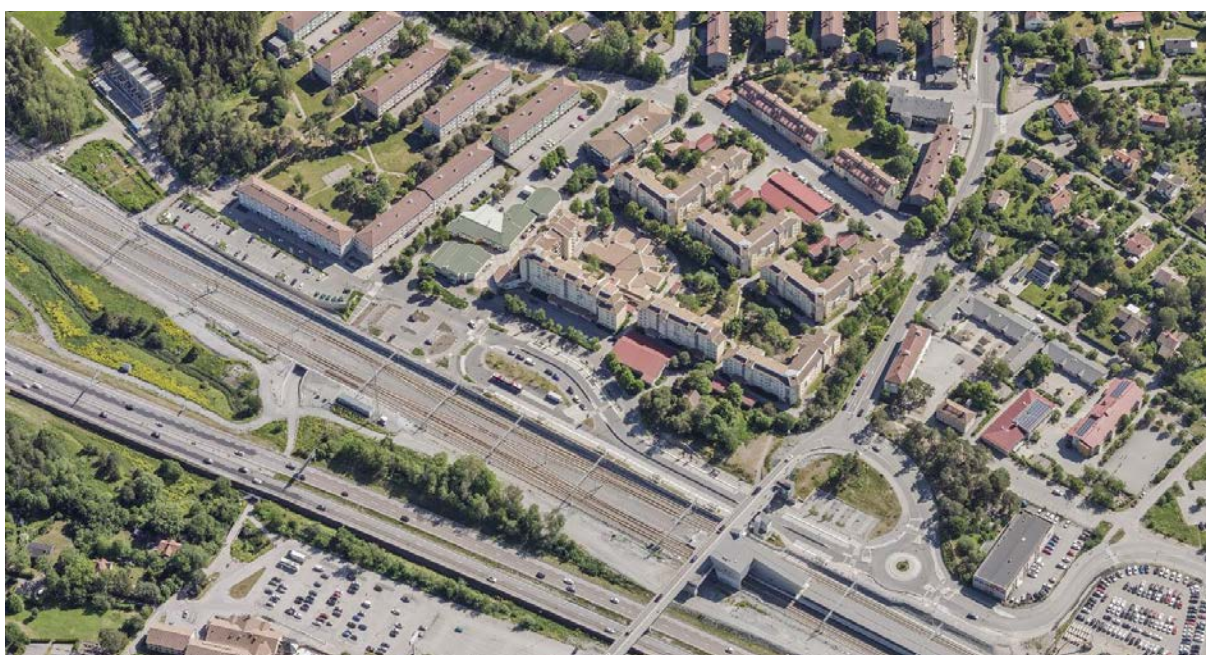
Barkarby centrum har genom åren utgjort en central mötespunkt för närområdet, med centrumverksamheter, bibliotek och service i anslutning till pendeltåg och busstorg. Efter att pendeltågsstationens entré flyttats till Barkarbybron har centrumets besökarantal minskat, och verksamheterna har hamnat mer perifert från rörelsestråken och därmed fått en mer begränsad betydelse.

Området består i huvudsak av bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamheter. Idag används den centrala delen av området i huvudsak för bussangöring och parkering. Den västra delen kantas av Barkarbyskolan. Vid denna ligger en bilhandlarfirma och en trädbeväxt bergsknalle som idag används som skolgård.

Den södra delen av planområdet omringar en grupp med hyreshus med gröna kvartersgårdar. Varav den norra kvartersgården är välbesökt av närboende. I hyreshusbeståndet finns även senior- och ungdomsboende. Till söder och i västra delen kantas planområdet av bostadsrättsföreningar. Längst till öster inom planområdet finns ett hyreshus med student- och ungdomsboende.

I detaljplanen föreslås en aktivering av området och att noden kring Barkarby station blir en förnyad mötesplats, ett torg. Gröna värden lyfts fram i parker och naturområden. Den nya bebyggelsen ska knyta samman gammalt och nytt, en ny stadsfront skapas som även möter den kommande urbana bebyggelsen i Veddesta.

## Bebyggelse



Figur 18: Vy över området kring Barkarby station.

Bebyggelsen i Barkarby centrum utgörs av en öppen kvartersstruktur med byggnader från slutet av 1980-talet. Byggnaderna närmast busstorget varierar mellan en och åtta våningar. Fasadmaterialet är betongelement och puts i ljusa färger.

Centralt i området ligger Röda stugan, som är den enda kvarvarande äldre byggnaden i Barkarby centrum. Läs mer om Röda stugan under rubriken *Kulturhistoriskt värdefulla miljöer*.

Söder om planområdet ligger lamellhusen runt Barsbro torg, som uppfördes på 1950-talet som Barkarbys första flerfamiljshus. Intill den västra delen av planområdet ligger Barkarbyskolan, där den äldsta kvarvarande byggnaden uppfördes år 1920. Skolan har utökats med tillbyggnader och nya byggnader genom åren. Invid östra delen av planområdet finns lamellhus med flerfamiljshus och radhus från 1960-talet.

I den östra delen av planområdet finns ett nyligen uppfört bostadshus som omfattas av ett tidsbegränsat bygglov. Detaljplanen möjliggör att bostadshuset kan vara kvar och kunna ges ett bygglov.

## Offentlig service

Området ligger direkt intill Barkarbyskolan, med förskola samt grundskola med låg- och mellanstadium. Intill planområdet finns idag två förskolor. Detaljplanen möjliggör en ny friliggande förskola i ett naturnära läge, som är tänkt att ersätta Barkarby förskola.

En vårdcentral är belägen vid seniorboendet. Denna är tänkt att flyttas, i förslaget placeras vårdcentralen i nya lokaler närmare det nya torget vid Barkarbybron. Vårdcentralen kommer att vara tillgänglig inom gångavstånd från seniorboendet.

Vid seniorboendet finns även ett bibliotek som är tänkt att kunna finnas kvar i befintligt läge. Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för tillgången till offentlig service och ger bra friytor för den föreslagna förskolan.

## Kommersiell service och verksamheter

Idag finns en livsmedelsbutik, en kiosk och en restaurang nära läget för den tidigare stationsentrén. Livsmedelsbutiken föreslås flyttas intill det nya torget, så att den ligger nära den nya befintliga stationsentrén och därmed strategiskt på vägen till och från pendeln. Nya butiks-, café- och restauranglokaler möjliggörs utmed torget och Helikoptervägen. Vid Jaktvägens förlängning bibehålls möjligheten till centrumverksamhet.

Området har även ett kort avstånd till Barkarbystaden, Veddesta och Barsbro torg, med ytterligare handel, service och restauranger.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för företagare, verksamheter och tillgång till kommersiell service.

## Stads- och landskapsbild

Området är beläget intill Mälarbanan och E18. Det utgör en första anblick på Järfälla för resenärer från Stockholmshället och är en del av ett i huvudsak öppet landskapsrum. Idag upplevs busstorget som ett hål i landskapsrummet, med den höga bebyggelsen från 1990-talet i fonden.

Området har utvecklats från ett småskaligt villasamhälle från början av 1900-talet, till ett stationssamhälle under 1950-talet och sedan till en kollektivtrafiknod med pendeltåg och busstorg under senare delen av 1900-talet. De ändringar och tillägg som tillkommit genom åren har skapat tydliga årsringar i landskapets bebyggelse.

Den föreslagna nya bebyggelsen ersätter i huvudsak befintliga komplement- och centrumbyggnader samt hårdgjorda ytor. Tillägget skapar en ytterligare årsring i landskapet.



## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Vid planarbetets start fanns flera dokumenterade fornlämningar inom planområdet.

På kullen vid Barkarbyskolan finns ett gravfält (RAÄ Järfälla 32:1) som har bedömts vara kraftigt påverkat av senare bebyggelse och infrastrukturåtgärder. Gravfältet har bedömts kunna exploateras, givet att en undersökning görs inför exploatering.

I Vålbergaskogen finns dokumenterade tidigare fornlämningar, men dessa har avlägsnats. Det fanns eventuella fornlämningsliknande lämningar som undersökts under våren 2020, men inga fornlämningar har konstaterats genom dessa undersökningar.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för fornlämningar, med undantag för att en del av gravfältet (RAÄ Järfälla 32:1) påverkas av exploatering. Som ett led i detta kan fornlämningen undersökas, dokumenteras och avlägsnas.

### Röda stugan



Figur 19: Annonstext från 1930-talet om tomtförsäljning i Barkarby-området i Barkarby.

Den Röda stugan utgör en kulturhistoriskt värdefull byggnad av flera anledningar och är en god representant för prefabricerade egna hem från 1930-talet. Byggnaden uppfördes av Lars Gustafsson sr, som även var socialdemokratisk politiker. År 1932 inrättade han ett fattigvårds kontor i ett rum på bottenvåningen.

Röda stugan är den enda kvarvarande äldre byggnaden som kan berätta om den tidigare villabebyggelsen i Barkarby centrum. Den är mycket välbevarad både exteriört och interiört.

I planförslaget skyddas Röda stugan genom att byggnaden förses med rivnings- och förvanskningförbud.

Värdebärande detaljer som inte får förvanskas är följande:

- Fasaden är klädd med locklistpanel målad i ljus faluröd, med vitmålade knutar, fönsteromfattningar, fönster och övriga snickerier.
- Sadeltaket är täckt av tvåkupigt rött lertegel.
- Det tidigare fattigvårdskontoret som är intakt bevarat med inbyggd möblering.

En viktig del av husets ursprungsmiljö är trädgården, som hade fruktträd, bärbuskar samt stora land med potatis, kål och andra grönsaker. Trädgården kantades av inplanterade lövträd och välväxta tallar. Under utbyggnaden runt Barkarby station har ny bebyggelse och infrastruktur naggat på trädgården. Av de ursprungliga fruktträden och tallarna finns ett fåtal kvar.

Trädgården bevaras genom bestämmelser som skyddar marken och miljön för att säkerställa att träden kan stå kvar. Kvarterets nya bebyggelse, som omfattar trädgården på två sidor, föreslås ha en lång byggnadskropp som avskärmar trädgården från bulleridån från Mäljarbanan och E18. En del av trädgården hamnar inom bostadsgård, men förses med bestämmelser om marknivå och vegetation.

Några av de tidigare bevarade träden mot kanten av det tidigare busstorget kommer att fällas.

En negativ konsekvens av planförslaget är att den nya bebyggelsen hamnar nära inpå den Röda stugan, som även får en mer begränsad trädgård än tidigare och att några träd påverkas. Den positiva konsekvensen med planförslaget är att den Röda stugan förses med skyddsbestämmelser, får en mer definierad och skyddad trädgård, skärmas från buller och dessutom minskar risken för konsekvenser av olyckor vid transport med farligt gods på Mäljarbanan eller på E18.

## **Parker och torg**

Vid Jaktplan utmed centrumbyggnaderna finns idag ett torg på drygt 800 m<sup>2</sup>. nära läget för den tidigare pendeltågstationsentrén. I övrigt innehåller området idag stora asfalterade ytor vid bussterminalen och diffusa grönytor.

## **Lek, rekreation och mötesplatser**

Vid Vålbergaskogen bevaras naturområdet fortsatt som natur, och föreslås genomkorsas av en barkbeströdd/grusad gångbana som sammanbinder Flygarvägen med Attackvägen och den lekplats som ligger norrut, nedanför Vålbergaskogen.

Det befintliga elljusspåret finns kvar, men dras om för att möjliggöra en generös förskolegård.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Idag präglas området av ett stort, hårdgjort busstorg som ansluter till huvudgatorna Veddestavägen och Skälbyvägen genom en cirkulationsplats. Från Skälbyvägen och närliggande Flygarvägen nås i huvudsak säckgator och återvändsgränder. Gatunätet saknar tydliga kopplingar mellan områdets olika delar.

Idag tillåts tillfälligt växelvis enkelriktad biltrafik på Barkarbybron i väntan på att Veddestabron ska färdigställas. Barkarbybron är planlagd som gång- och cykelbro men på grund av tillkommande tunnelbana som resulterat i omprojektering av Veddestabron är Barkarbybron i dagsläget tillfälligt öppen för motorfordonstrafik.

### **Gång- och cykeltrafik**

Utmed norra sidan av planområdet går ett regionalt cykelstråk, Kungsängenstråket, som ansluter vidare mot Spånga österut och i förlängningen norrut mot Järva och Sollentuna. Planförslaget möjliggör även ny koppling till det regionala cykelstråket i öst, Skälbystråket, som förbinder området med Kista i norr och Hässelby i söder.

För gående och cyklister skapas ett flertal tydliga kopplingar inom området i och med planförslaget som binder samman gatunätet.

### **Kollektivtrafik**

Bebyggelsen i Barkarby centrum har ett mycket bra kollektivtrafiknära läge, idag såväl som i framtiden. Området är beläget i direkt anslutning till Barkarby pendeltågsstation som sedan tidigare är flyttad cirka 250 meter längre norrut. I samband med utvecklingen av Veddesta skapas kommunens bästa och en av regionens starkaste centrumnoder för kollektivtrafik intill Veddestabron cirka 200 meter nordväst om planområdet. Den befintliga pendeltågstationen invid Barkarbybron kommer i framtiden att fungera som den södra entrén medan i norr skapas en ny omstigningsplats med koppling till både pendeltåg, tunnelbana och nya bussterminalen. På sikt finns det även möjlighet att bygga ut så att även regionaltågen kan stanna vid Barkarby station.

Området trafikeras idag av busslinjerna 550, 518 och 541 vid dagens bussterminal intill Barkarby stations södra entré. Planförslaget bedöms ur resurshållningssynpunkt vara positivt då redan exploaterad mark med god tillgång till kollektivtrafik och service tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslaget bidrar till en robusthet i kollektivtrafiknätet då två dubbelhållplatslägen för ersättningstrafik till pendeltågen möjliggörs i området och möjligheten till en planerad framtida stombusslinje säkerställs.

### **Parkeringar, varumottag, utfarter**

Kommunens parkeringsnorm baserar parkeringsbehovet för ett område utifrån läge i kommunen, antal lägenheter, lägenhetsstorlekar samt typ av verksamhet och eventuella mobilitetstjänster. Planområdet är beläget inom ett så kallat A+ område.

I samband med exploateringen bebyggs yta som idag används för parkering. Där kvarter B planeras finns idag en cykelparkering med 320 platser avsedda för infartsparkering. Samtliga av dessa ska ersättas i det planerade mobilitetshuset inom kvarteret.

Cykelparkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse bedöms till drygt 2000 cykelplatser vilket bedöms klaras inom området. Angöringsplatser/besöksparkering för cykel till bostäder och verksamheter ska förläggas i närheten av entréerna, torgen och gårdarna. Cykelparkering på allmänna ytor föreslås vid torget intill Barkarbybron som kommer vara områdets främsta målpunkt.

Utifrån kommunens parkeringsnorm finns möjlighet att tillämpa fria parkeringstal inom området. Genom att införa mobilitetsåtgärder kan byggherren reducera antalet bilplatser.

Åtgärderna beslutas genom dialog mellan byggherren och kommunen. Mobilitetsprogram behöver utredas vidare för området och varje kvarter.

För området planeras ett mobilitetshus uppföras inom kvarter B. Syftet med ett mobilitetshus är att möjliggöra för området att hyra mobilitet vid behov. Planförslaget möjliggöra samordning och samnyttjande av parkeringsytor dels genom ett gemensamt parkeringsgarage men också genom mobilitetshuset. Ett mobilitetshus kan bland annat innehålla bil- och cykelpool, bil- och cykelparkering, laddstolpar för elfordon, dagligvaruhandel, eller annan service och möjlighet till arbete samt bostäder. Även leveransskåp och leveransboxar för dagligvaru- och detaljhandel, möjligheter till att reparera och tvätta sin cykel skulle också kunna finnas. Hur stor effekt mobilitetshuset har på områdets parkeringsbehov behöver utredas vidare i fortsatt planering.

I samband med exploateringen bebyggs yta som idag används för bilparkering. Den nya bebyggelsens behov utifrån p-normen uppgår till drygt 300 p-platser för bostäder och verksamheter. Totalt tillskapas cirka 500 p-platser inom området genom parkeringsgarage, mobilitetshus, kantstensparkering längs med framförallt Helikoptervägen och en dedikerad boendeparkering till brf Attackvägen. Planförslaget skapar därmed förutsättningar för ersättning av parkeringsplatser.

## Förutsättningar för barn och unga

Inom planområdet finns det platser som används av barnfamiljer och förskolor. Kullen och lekredskapen vid Barkarbyskolan används av yngre barn under skoltid och besöks av barnfamiljer under helgerna. Vålbergaskogen samt en lekplats i denna används som utflyktsmål av närliggande förskolor och närboende barnfamiljer. De stora privata kvartersgårdarna används även de som lek- och rekreationsytor av närboende barnfamiljer.

För äldre barn finns det lågtrafikerade rörelsestråk där de kan promenera eller cykla till och från skolan och ta sig själva till livsmedelsbutiken eller Vålbergaskogen.

För tonåringar och unga vuxna saknas det generellt samlingslokaler eller verksamheter. Det finns goda kommunikationer till skolor och gymnasium. Vålbergaskogen erbjuder bra rekreationsmöjligheter.

## Natur och rekreation

### Mark och vegetation

Området är relativt plant med mindre vegetationsklädda kullar. Marken är som lägst utmed Helikoptervägen och Attackvägen. En högpunkt är i väster intill Barkarbyskolan och området sluttar uppåt mot de sydöstra delarna. Marken inom planområdet är i huvudsak bebyggd med centrum- och bostadsbebyggelse. Runt en fjärdedel av den obebyggda marken inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, i huvudsak busstorg, parkering och gator.

### Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts för Vålbergaskogen vid Vålberga 3:1, där fem naturvärdesobjekt identifierades. Av dessa ligger två objekt med påtagligt naturvärde delvis inom planområdet. I grönplanen, antagen av tekniska nämnden i juni 2018, anges även att

Vålbergaskogen är en del i ett barrskogssamband, samband och livsmiljö för bin och fjärilar. Skogen har också funktionen att kunna reglera temperaturer.

Vid Röda stugan finns det tallar med höga naturvärden, som utgör en del av kommunens modellerade barrskogssamband. Några av dessa tallar samt flertalet lövträd bevaras och skyddas i planen.

Vid Barkarbyskolan finns en barrskogsbeklädd bergsknalle, med välväxta och karaktärsrika träd. Dessa föreslås hamna inom parkmark. I gränsen mot det som planeras bli kvarter A finns en högräst tall som bevaras och skyddas i planförslaget.

Planförslaget medför vissa negativa konsekvenser genom att värdefulla träd påverkas, men i övrigt införs ett starkare skydd för träd som tidigare inte varit inventerade och klassade.

## Rekreation och friluftsliv

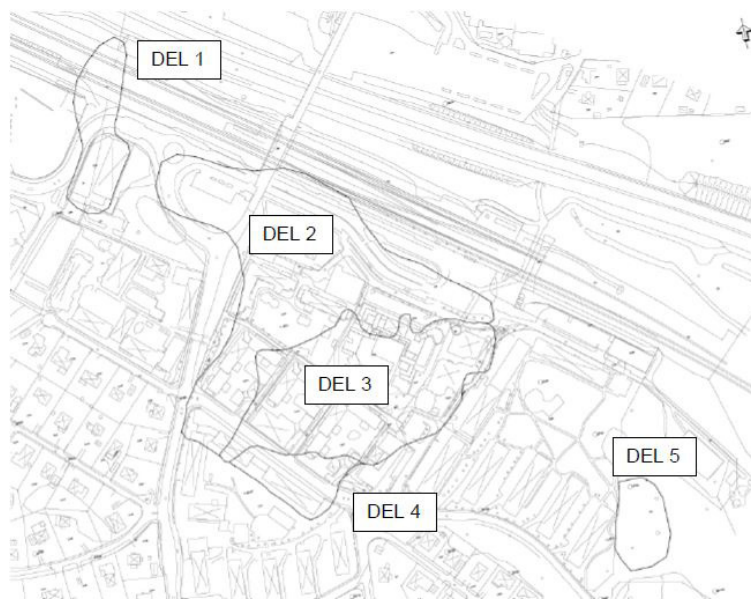
Planområdet omfattar en del av Vålbergaskogen, som utgörs av naturmark, och kullen vid Barkarbyskolan, som idag är skolmark. I övrigt omfattas inga andra allmänna grönområden. Intill planområdet, i anslutning till Vålbergaskogen finns idag en mindre lek- och aktivitetsyta. De största grönytorna inom planområdet och i närområdet ligger på kvartersmark, men även om dessa grönytor upplevs som allmänt tillgängliga är de privata.

I planförslaget föreslås en ny förskola i Vålbergaskogen, med en gångväg förbi förskolan som möjliggör fortsatt passage ut i Vålbergaskogen och sammankopplar Flygarvägen med Attackvägen. Kullen vid Barkarbyskolan föreslås bli parkmark, som är inhägnad och används av skolan som friyta under skoltid. Genom att ytan blir parkmark så förtydligas möjligheten för allmänheten att använda parken för rekreation.

Som konsekvens blir det positiv tillgång till park- och naturmark för rekreation för de boende och närboende.

## Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen bedömde områdets förutsättningar i fem delområden.



Figur 20: Områdesindelning baserat på jordlagerföljden inom området. (Geosigma)

## Markförhållanden

Marken inom planområdet utgörs till stor del av fyllnadsmassor, torrskorpelera och delar med lera ovanför sandig morän. I området förekommer även berg i dagen.

## Förutsättningar för ras och skred

Ingen särskild stabilitetsutredning bedöms vara nödvändig för planområdet.

De kuperade delarna inom området har generell jordarter som inte är känsliga för sättningar och skred. Inom del 3, som utgörs av plana områden, finns skredkänsliga och sättningsbenägna jordarter. Bebyggelsen inom del 1 och del 3 (kvarter A, F och G) förses därför med bestämmelse om grundläggning.

## Grundvattennivå

Grundvattennivå uppmättes till +8,86 över nollplan vid ett av områdets lägsta punkter, inom del 1.

## Radon

En radonriskundersökning utfördes under början av år 2020 som visar på att det finns hög risk för radon i en del av planområdet. Radonsäkert utförande rekommenderas därför för majoriteten av bebyggelsen inom planområdet.

I området förekommer delar med ytligt berg. En kompletterande radonriskundersökning rekommenderas för att kontrollera radonhalter där inför exploatering och i byggskedet, bland annat för att säkerställa att radonhaltigt berg inte återanvänds som byggnadsmaterial vid grundläggning av byggnader.

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ingår i Bällstaåns avrinningsområde, vilket innebär att dagvattnet från området idag leds till Bällstaån via det kommunala dagvattennätet. Bällstaån är av vattenmyndigheten klassad som en ytvattenförekomst med fastställda miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna innebär att det finns ett icke-försämringskrav vid byggnation inom avrinningsområdet, det vill säga att föroreningarna inte får öka och att rening av dagvatten måste ske.

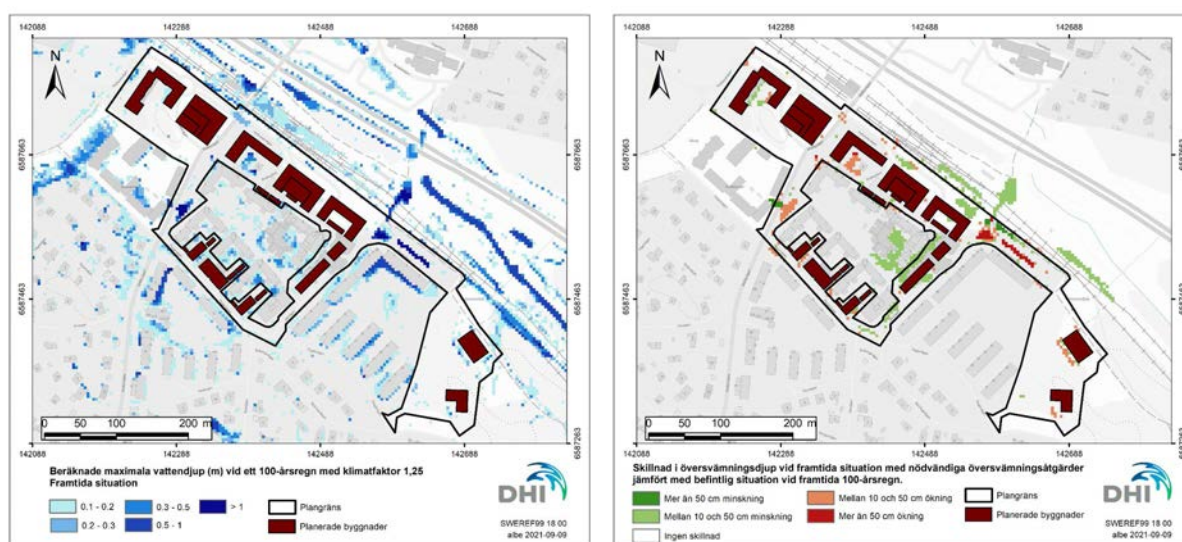
Bällstaån är idag kraftigt förorenad med avseende på näringsämnen, tungmetaller och organiska föreningar. Den kemiska statusen för Bällstaån bedöms därmed som ej god och den ekologiska statusen bedöms till dålig status. Målet är att Bällstaån ska uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2027.

Den norra delen av planområdet rinner till Bällstaån via Veddestabäcken, som sista biten är kulverterad. Veddestabäcken är ett av de större biflödena till Bällstaån och har således en betydande påverkan på vattenkvaliteten och växt- och djurlivet i Bällstaån. Veddestabäcken är inte klassad som en ytvattenförekomst och har därmed inga egna miljökvalitetsnormer. Men då bäcken är ett biflöde till Bällstaån bör samma krav och åtgärder utföras för Veddestabäcken som för Bällstaån.

## Översvämning

Planområdet har idag en generell naturlig lutning ner mot Bällstaån i norr. Ansamling av vatten sker främst intill befintliga byggnader i centrala delarna av Barkarby centrum och viadukter under järnvägen och Skälbyvägen.

Den övergripande strukturen för översvämningshantering inom planområdet bygger på en anpassad höjdsättning, där framförallt Jaktvägen som skyfallsled utgör huvudstråket för avrinning till översvämningssytor samt att marken intill planerade byggnader lutar bort från byggnaden och ligger högre än angränsande gata. En park med översvämningssyta säkerställs i planförslaget vid korsningen mellan Jaktvägen och Helikoptervägen. Översvämningssytor bräddar i första hand till en gångbana längs med Attackvägen som har sänkts ned för att kunna möjliggöra magasinering.



Figur 21: Maximalt vattendjup (m) efter exploatering (vänster) och skillnaden mellan före och efter exploatering i maximalt vattendjup (höger). (DHI)

Beräkningarna visar att med rekommenderade åtgärder och höjdsättning uppfylls översvämningssytor fullt ut inom planområdet. Detaljplanen klarar ett 100-årsregn med klimattfaktor utan att skador inom planområdet uppkommer samt säkerställer framkomligheten på vägar. Den ökar inte heller översvämningssytor utanför planområdet.

## Dagvattenhantering

Planområdet är indelat i två tekniska delavrinningsområden, del A i norr och B i söder. Nordvästra delen, del A, avvattnas norrut till Veddestabäcken. Den är kulverterad och går genom den norra delen av planområdet mot Bällstaån. Avvattningen av Skälbyvägen och Flygarvägen sker genom ytlig avrinning och via ledning till delavrinningsområde A. Dagvattnet från Flygarvägen och Skälbyvägen går ner i ledningsnätet och fortsätter sedan utanför planområdet efter Fasanvägen för att sedan anslutas till den kulverterade delen av Veddestabäcken. Den sydöstra delen av planområdet, del B, avvattnas mot sydost och leds via dagvattennätet under järnvägen och ut i Bällstaån. Avrinningen sker på ytan och i ledningsnätet.

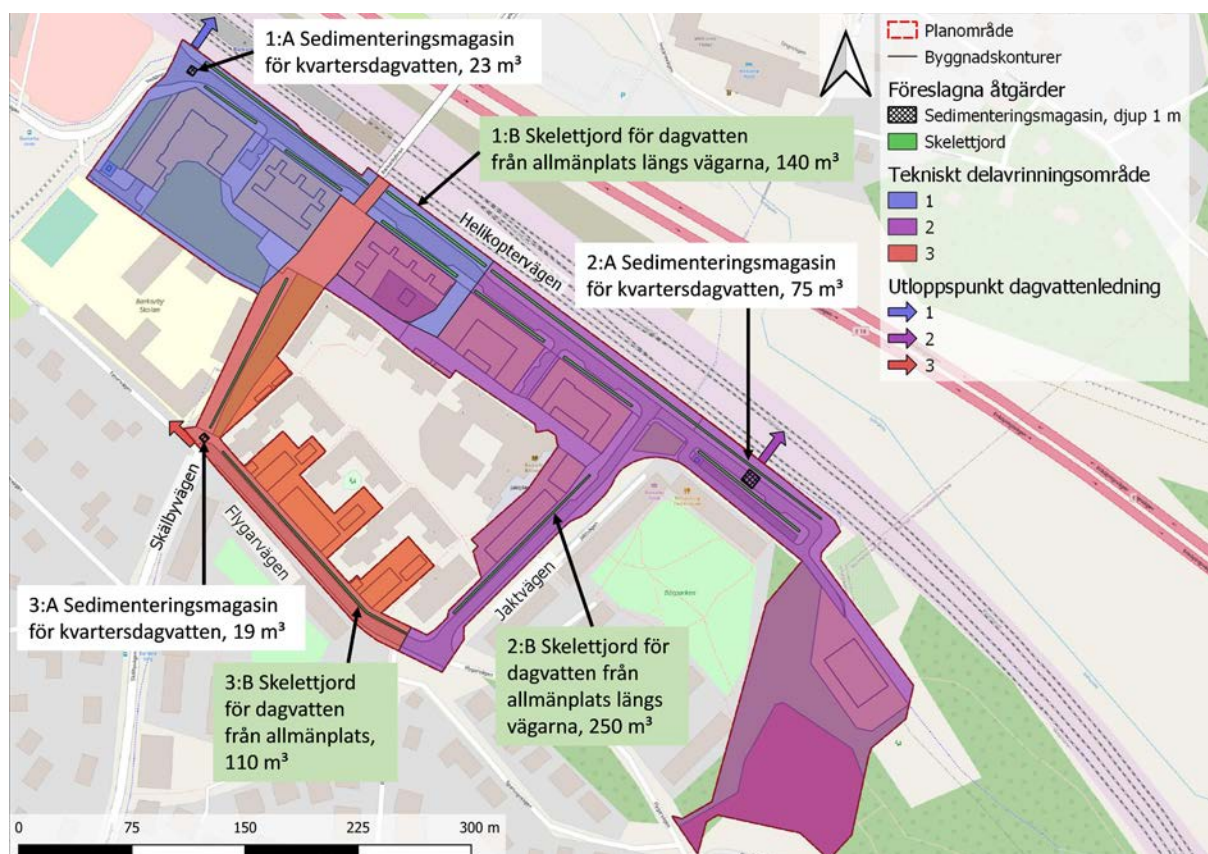
## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området försörjs idag av kommunens vatten- och avloppsnät och har utbyggda dagvattenledningar. Spill- och dricksvattenledningar korsar Järfällahus fastigheter Barsbro 1:316, 1:314 och 1:312 finns i Jaktvägen samt dess förlängning norrut. Spill- och dagvattenledningar löper utmed Ekonomivägen vid planområdets västra del. Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

### Dagvattenhantering

Enligt Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten omhändertas lokalt på kvartersmark (LOD), renas och fördröjas. Den föreslagna exploateringen innebär att mängden hårdgjord yta, reducerad area, ökar från 3,43 hektar till 3,87 hektar. För att uppnå riktlinjerna för flöden behöver 728 m<sup>3</sup> dagvatten totalt kunna fördröjas. Av detta kommer 111 m<sup>3</sup> att fördröjas inom kvartersmark och ytterligare 117 m<sup>3</sup> från kvartersmark som fördröjs och renas inom allmän platsmark. Kvarteren bedöms kunna åstadkomma den rening och fördröjning som krävs i enlighet med kommunens riktlinjer.



Figur 22: Illustration över planerade delavrinningsområden och placering av föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten. (WRS)



Dagvattnet från allmän platsmark är återstående 500 m<sup>3</sup>. Dagvatten från allmän plats omhändertas genom rening och fördröjning i skelettjord med trädplantering samt luftiga bärlager vid de ytor där det inte finns tillräckligt utrymme för träd. Dagvatten från kvartermark ska renas och fördröjas i sedimenteringsmagasin under mark vid de tre utloppspunkterna, ett för varje delavrinningsområde.

Planförslaget bidrar till att minska belastningen av föroreningar på Bällstaån och säkrar därmed möjligheterna att uppnå MKN för Bällstaån. Med rekommenderad dagvattenhantering uppfyller planförslaget därmed kravet på att inte försämra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten, och uppfyller Järfällas kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, med bland annat krav på rening, riktvärden och flödesbegränsning.

Föroreningskoncentrationerna och belastningen efter exploatering och med åtgärder är desamma eller mindre än koncentrationerna och belastningen före exploatering. Flödesbegränsningen vid fastighetsgräns och plangräns uppfylls.

## **Avfallshantering**

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. En återvinningsstation finns idag och möjliggörs fortsatt inom planområdet vid Helikoptervägen. Görvälns återvinningscentral finns på ca 6 km avstånd.

## **EI**

Befintliga allmänna elledningar finns utmed Flygarvägen, Skälbyvägen, Attackvägen och Helikoptervägen. E.ON Elnät är huvudman. Elnätet byggs ut i samband med utbyggnad av vägar och ny bebyggelse.

## **Fjärrvärme**

Befintliga fjärrvärmeledningar finns utmed Flygarvägen och Veddestavägen. E.ON Värme äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun, den nya bebyggelsen har möjlighet att ansluta sig till detta.

## **Bredband och telekommunikation**

Befintligt tele- och fibernät finns utbyggt. Planerad bebyggelse kommer att kunna anslutas till detta.

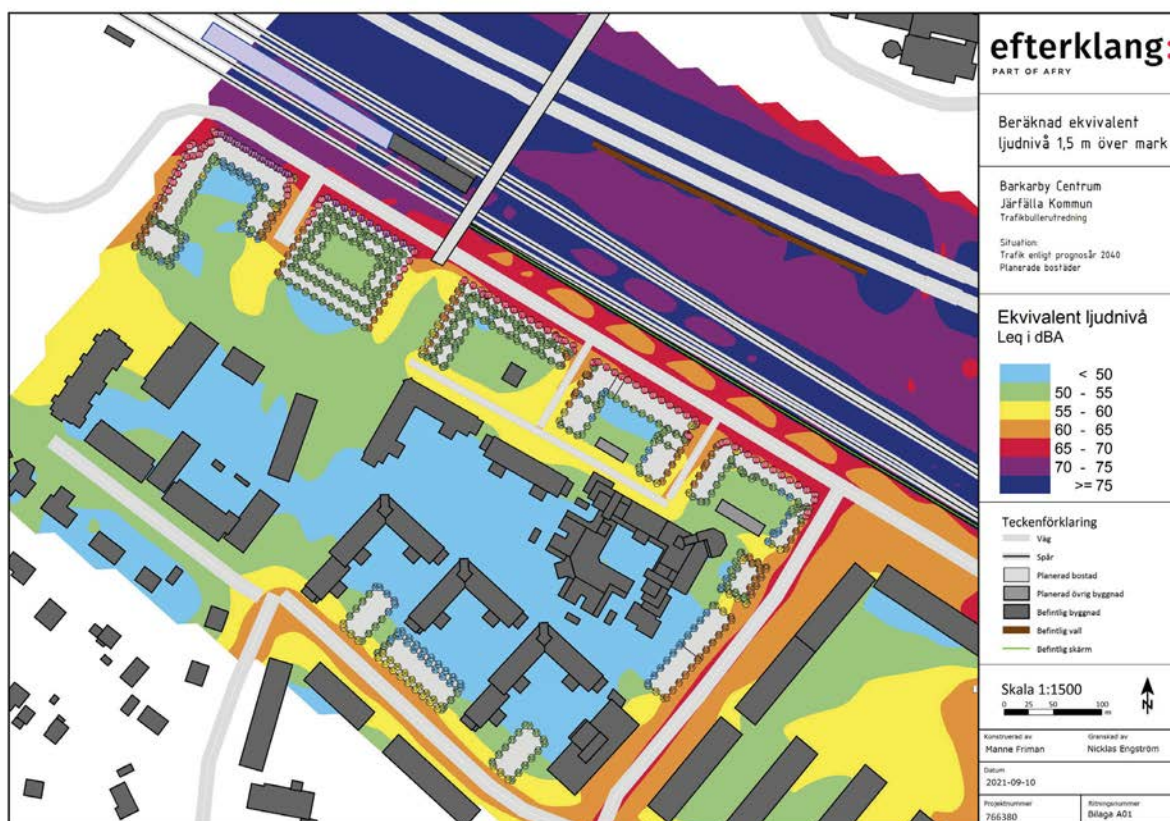
## **Störningar och risker**

### **Buller**

Området är idag utsatt för buller från Mäljarbanan och E18. Kommunens bullerberäkningar från år 2016 visar på att bullernivåerna till stora delar understiger 60 dBA ekvivalentnivå, men området närmast järnvägen har bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalentnivå.

Bullerberäkningar har utförts för planförslaget med prognos för förväntade trafikmängder för år 2050 när planområdet är fullt utbyggt. Förordning (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas i denna plan. För att säkerställa en god ljudmiljö förs gällande riktvärden in som planbestämmelser.

Beräkningarna visar att den nya bebyggelsen mot Helikoptervägen kommer att få bullernivåer överstigande 70 dBA ekvivalentnivå och 85 dBA maximal ljudnivå. Trafik på motorvägen bidrar till höga ekvivalenta ljudnivåer och spåret med tåg som går i 200 km/h över växlar bidrar till höga maximala ljudnivåer. Bullernivåerna blir något lägre där det idag finns en utbyggd bullerskyddsskärm utmed Mäljarbanan.



Figur 23: Förväntade bullernivåer (ekvivalent ljudnivå) i området, för planerade bostäder. Trafik enligt prognosår 2040. (Efterklang)

Bebyggelse mot Helikoptervägen ska utformas med en bullerdämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygnet och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid samt 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostadslägenheter som är högst 35 m<sup>2</sup>.

Större lägenheter med över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad kan planeras med genomgående planlösning med minst hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida. Där det inte är möjligt som till exempel för lägenheter vid hörn och mindre gavlar kan lokala bullerskyddsåtgärder behövas i större utsträckning. Exempel på sådana speciallösningar kan vara 95% inglasade balkonger, vilket är att bedömas som undantag från riktvärde då den lösning som krävs är mer än vad som tillåts som teknisk lösning. Dessa typer av speciallösningar krävs för cirka 2% av det totala antalet planerade lägenheter.

Med föreslagen utformning och kvarter som sluts mot Helikoptervägen kan samtliga bostadsbyggnader i området planeras med minst hälften av bostadsrummen mot bullerdämpad sida. Lägenheter vid hörn och gavlar kan behöva en delvis inglasad balkong samt

Ljudabsorbenter i balkongtak för att klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå under dygnet och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad för ett eller flera bostadsrum. Denna tekniska lösning bör dock främst användas för ett begränsat antal lägenheter.

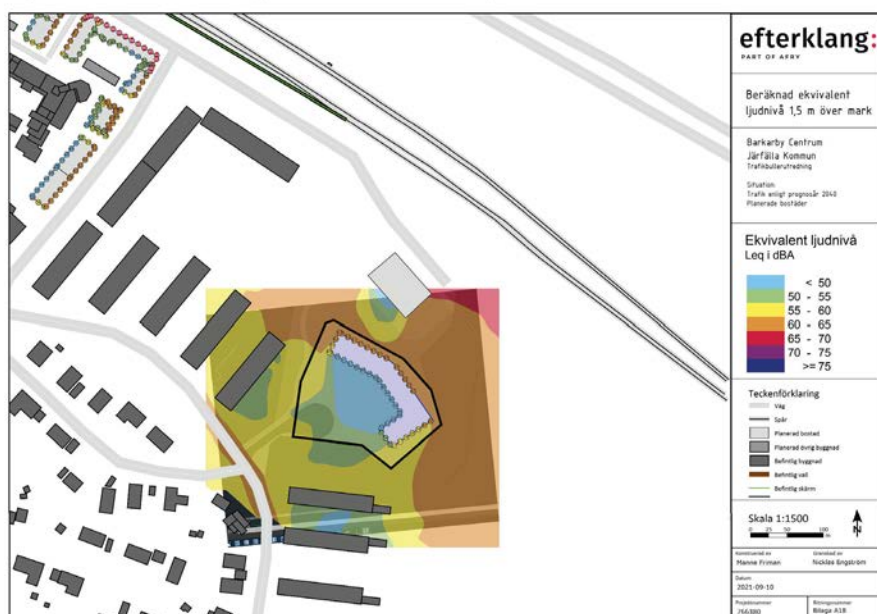
Höga krav ställs på fasadens ljudisolering som är närmast spår och ljudklass B inomhus rekommenderas på grund av höga ljudnivåer. Med lämpligt val av yttervägg och fönster för lägenheter kan lågfrekvent buller från gator med risk för tunga fordon motverkas.

Gemensam bullerskyddad uteplats på bostadsgården kan anordnas för samtliga kvarter.

Planförslaget bedöms generellt möjliggöra en god ljudmiljö i kvarteren genom utformning och placering av byggnader, bostäder och uteplatser i enlighet med bestämmelserna.

Planförslaget bedöms även leda till att befintlig bebyggelse, allmän plats och Barkarbyskolan gynnas av en bättre ljudmiljö. Detta då bullerexponeringen vid de befintliga bostadskvarteren avskrämas från E18 och Mäljarbanan av de nya byggnadskropparna. Vidare avleds all fordonstrafik på Skälbyvägen från planområdet vilket eliminerar en stor befintlig bullerkälla.

Bullerutredningen har även undersökt vilka ljudnivåer som kan förväntas vid planerad förskola. Olika förslag på förskolans utformning har testats då området är utsatt för höga bullernivåer, beräkningarna utgår ifrån en 1-våningsbyggnad med sadeltak. En U-form på byggnaden är att föredra då ljud kan komma in från båda sidorna om byggnaden. Större delen av förskolegården, ca 2000 m<sup>2</sup> av 4500 m<sup>2</sup> gård klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå och stor del klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Större delen av förskolegården klarar 70 dBA maximal ljudnivå men det finns överskridande i ytterkanterna av gården. Naturvårdsverkets riktvärden avser yta för pedagogisk verksamhet med föreslaget utformning klarar en stor yta riktvärde som bedöms vara tillräcklig som förskolegårdsyta. Att göra så att all yta klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå kräver skärmar som sticker ut från byggnadens båda sidor så att ljudet inte kommer runt byggnaden.



Figur 24: Förväntade bullernivåer (ekvivalent ljudnivå) på gården för den planerade förskolan. Trafik enligt prognosår 2040. (Efterklang)

## Vibrationer och stomljud

Det föreligger risk för vibrationsstörningar i området. Beräknade nivåer är godkända jämfört med riktvärdet för vibrationer förutsatt att schaktning ned till berg utförs. Riktvärdet överskrids däremot vid grundläggning med pålning. Då vibrationer är komplicerat och kostsamt att åtgärda i efterhand rekommenderas att mätningar utförs i bygghandlingsskedet för att undersöka behov av vibrationsisolerande åtgärder för de bostäderna närmast spår. För kvarter A är jorddjupet relativt högt vilket kan kräva pålning, detta betyder att behov av eventuella vibrationsdämpande åtgärder behöver utredas i vidare projektering.

Stomljud från tågtrafik har undersökts och bedöms inte vara problem.

## Farligt gods

Mälarbanan är belägen i direkt anslutning till planområdet, med bebyggelsen placerad 30 meter från närmaste spårmitt. E18 ligger mindre än 100 meter från planområdet. Båda trafikslagen bidrar med buller och risker från transporter av farligt gods.

Riskenivåerna för planområdet bedöms vara förhöjda, med avseende på transporter av farligt gods med brännbar gas, giftig gas och brandfarliga vätskor.

De allmänna ytorna på Helikoptervägen bedöms inte ge upphov till stadigvarande vistelse, och persontätheten är generellt låg. Ett regionalt cykelstråk går utmed planområdets norra del, närmast spåren. Gång- och cykelbanor utmed Helikoptervägen utgör kommunikationsstråk till andra målpunkter.

Torget vid Barkarbybron ligger upphöjt och dess närmaste kant ligger på 30 meter från närmaste spårmitt.

Förskolegården är placerad på mer än 100 meters avstånd från närmaste spårmitt.

Med hänsyn till de förhöjda riskenivåerna föreslås ett antal riskreducerande åtgärder för att motverka riskerna för bebyggelsen inom 75 meter från närmaste spårmitt (det vill säga för kvarter A, B, C, D och E), och dessa förs in som planbestämmelser.

- Friskluftsintag placeras på skyddad sida (riktas bort från E18/Mälarbanan) eller på tak för att minska risken för att gas sprids in i byggnader (inom 75 meter från närmaste spårmitt).
- Utrymningsmöjlighet ska finnas på skyddad sida (i riktning bort från E18/Mälarbanan) för att möjliggöra utrymning (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälarbanan).
- Fasader (som vetter mot E18/Mälarbanan) utförs i obrännbart material eller lägst brandteknisk klass EI 30 (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälarbanan).
- Glas i fasader (som vetter mot E18/Mälarbanan) utförs i brandteknisk klass EW 30 (gäller de byggnader/kvarter som ligger närmast E18/Mälarbanan).

Förutsatt att dessa åtgärder vidtas bedöms rimlig riskhänsyn ha tagits med avseende på olycksrisker inom planområdet. Rekommenderade åtgärder bedöms reducera framför allt samhällsrisknivån inom planområdet.

Planförslaget innebär även ett antal riskreducerande effekter för befintlig bebyggelse som får ett skydd av framförliggande planerad bebyggelse, ett sådant exempel är Röda stugan vid kvarter C.

## **Förorenad mark**

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts under 2020. Av denna bedöms att föroreningshalterna inom planområdet generellt är låga, men högre föroreningshalter kan förekomma. Ytterligare provtagningar bedöms inte behövas i planskedet, men kommer att krävas i samband med utbyggnad i området.

Undantaget är fastigheten Barsbro 1:192, där risken för föroreningar bedöms vara störst. Idag bedrivs det bilförsäljning på fastigheten. Tidigare har det förekommit verkstad med bland annat tillverkning av kåpor och chassin, och ytbehandlingar har utförts.

Porgasundersökningar har utförts på Barsbro 1:192, men de påvisade inga påvisbara spår av flyktiga föroreningar. Petroleumförorenade massor har konstaterats i samband med tidigare markarbeten, och det finns spår av det i grundvattnet. Kompletterande undersökningar kommer att behövas i samband med att fastigheten Barsbro 1:192 exploateras med bostadsbebyggelse.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser med avseende på att förorenade massor kan avlägsnas och undersökas i samband med exploatering.

## 6. PLANERINGSUNDERLAG

### Bilagor

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkeologisk utredning etapp 1 och 2, Vålberga 3:1, Arkeologerna, 2020
- Bullerutredning Barkarby centrum, Efterklang, 2021
- Dagvattenutredning för detaljplan Barkarby centrum, WRS, 2021
- Skyfallsutredning Barkarby centrum, DHI, 2021
- Flyghinderanalys gällande uppförande av fastighet i Järfälla kommun, Barsbro 7:2, Luftfartsverket, 2020
- Tekniskt PM - Geoteknik, Barkarby centrum, Geosigma, 2020
- Radonriskundersökning, Barkarby centrum, Geosigma, 2020
- Markteknisk undersökningsrapport - MUR, Barkarby centrum, Geosigma, 2020
- PM - Porgasprovtagning inom fastigheten Barsbro 1:192, Geosigma, 2020
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Barkarby C, Geosigma, 2020
- Naturvärdesinventering, Vålberga, Ekologigruppen, 2017 (granskningsversion framtagen till annan detaljplan som avbröts)
- PM-Risk, Barkarby centrum, Bengt Dahlgren, 2019
- Riskbedömning för detaljplan Barkarby centrum, Bengt Dahlgren, 2021
- Strukturskiss Barkarby C, Tengbom, 2019

### Källor

#### Tryckta källor

- Järfälla översiktsplan, Järfälla - nu till 2030
- Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050

## 7. MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstepersoner

Paulina Nordahl, planarkitekt

Teresa Westman, planarkitekt

Ingela Isaksson, planarkitekt (tidigt skede)

Oskar Rosell, projektledare, exploateringsingenjör

Marcus Kollberg, projektledare, exploateringsingenjör (tidigt skede)

Patrick Galera Lindblom, miljöplanerare

Joanna Saber, trafikplanerare

Therese Spinnars, trafikplanerare

Niklas Nordström, trafikplanerare (tidigt skede)

**Sandra Westin**  
Planchef

**Paulina Nordahl**  
Planarkitekt

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
Samhällsbyggnadsavdelningen

**Järfälla kommun**  
177 80 Järfälla  
08-580 285 00  
[www.jarfalla.se](http://www.jarfalla.se)



# BILAGA

## Befintliga rättigheter

### Fastighet

### Rättigheter

#### Barsbro 1:172

*Belastar fastigheten:*

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

Officialservitut gångväg 0123-85/27

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

*Till förmån för fastigheten:*

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-30/789

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-31/198

Avtalsservitut villa/årlig avgäld 01-IM5-38/5658

#### Barsbro 1:192

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt avlopp 0123-85/4

*Till förmån för fastigheten*

Officialservitut väg/parkering 0123-85/4

#### Barsbro 1:207

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt fjärrvärme 0123-85/27

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

*Till förmån för fastigheten:*

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-30/789

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-31/198

Avtalsservitut villa/årlig avgäld 01-IM5-38/5658

#### Barsbro 1:208

*Belastar fastigheten:*

Officialservitut järnvägsbro 0123-16/34

#### Barsbro 1:312

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

#### Barsbro 1:313

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt starkström 0123-85/27

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

Officialservitut gångväg 0123-85/27

**Barsbro 1:314**

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt fjärrvärme 0123-85/27

Ledningsrätt starkström 0123-85/27

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

**Barsbro 1:315**

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt fjärrvärme 0123-85/27

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

**Barsbro 1:316**

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt fjärrvärme 0123-85/27

Ledningsrätt vatten/avlopp 0123-85/27

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

**Barsbro 7:1**

*Belastar fastigheter:*

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-30/789

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-31/198

**Barsbro 7:2**

*Belastar fastigheter:*

Ledningsrätt avlopp 0123-85/4

Officialservitut väg/parkering 0123-85/4

*Till förmån för fastigheten:*

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-30/789

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-31/198

Avtalsservitut villa m.m. 01-IM5-38/5658

Officialservitut GC-tunnel 0123-16/34

Officialservitut GC-bro 0123-16/34

Officialservitut GC-väg 0123-85/27

Officialservitut gångväg 0123-85/27

**Veddesta 2:1**

*Belastar fastigheten:*

Officialservitut väg/parkering 0123-85/4

**Vålberga 3:1**

*Belastar fastigheten*

Officialnyttjanderätt ledning 01-IM5-44/6560

*Till förmån för fastigheten*

Officialservitut gångväg 0123-86/17

Officialservitut VA 0123-86/17

**Vålberga 3:7**

*Belastar fastigheten:*

Ledningsrätt tele 0123-01/22

# BILAGA

## Fastighetskonsekvenskarta

