



2022-02-14

Kommunstyrelsen

Dnr Kst 2022/66

### **Planuppdrag för del av fastigheten Barkarby 2:2, Barkarbystaden II Södra**

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunstyrelsen

1. Kommunstyrelsen ger planutskottet i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Barkarby 2:2.
2. Kommunstyrelsen godkänner kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse som förstudie för detaljplanearbetet.

#### **Ärendet i korthet**

Syftet med ny detaljplan är att utreda och pröva en mer hållbar och sammanhållen stadsutveckling i området. Arbetet kommer att utgå från behovet av dagvattenhantering i området, vilket främst inkluderar åns kvaliteter, översvämningsproblematiken samt de nyupptäckta markförhållanden som riskerar att försura ån. Andra värdeskapande aspekter som kommer att prövas är ökad trygghet samt avskärmning av buller för en attraktivare natur- och livsmiljö i området.

#### **Handlingar**

1. Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-02-14

#### **Bakgrund**

Det aktuella planområdet ligger strax norr om Barkarby station i direkt anslutning till Kyrkparken. I norr avgränsas planområdet av Enköpingsvägen, Skälbyvägen i öst, E18 i söder och planerad bebyggelse samt BAS Barkarby i norr. Planområdet är ca 5,6 hektar stort.

För området gäller idag detaljplan för Barkarbystaden II, del av fastigheten Barkarby 2:2 (D 17 12 18) som vann laga kraft 2018-01-12 och tillstånd från mark och miljödomstolen från samma år (mål nr M 4827–17) som innefattar vattenanläggningar och åtgärder på den befintliga å-fåran. Den gällande detaljplanen innehåller i den norra delen stadskvarter med tillhörande bro- och gatunät, parkeringar, cirka 900 bostäder, butiker och verksamheter samt ett lär-, innovations- och kulturcentrum kallat BAS Barkarby. Den södra delen av planområdet avses i planen utformas som ett naturområde med möjlighet till översvämningshantering genom fördröjning och rening av dagvatten. Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och delar av detaljplanen har redan genomförts.



*Preliminär avgränsning av planområdet (röd markering)*

I samband med att projektering av å-fåran enligt den gällande detaljplanen fortskred framkom ny information avseende främst sulfidlera, som förekommer i stor utsträckning inom planområdet. Vid kontakt mellan Bällstaåns vatten och sulfidlera finns det risk för försurning av Bällstaån, om inte åtgärder vidtas. Detta innebär att den föreslagna utformningen av Bällstaån skulle behöva omfattande och mycket kostsamma skyddsåtgärder för att undvika de negativa effekterna för Bällstaån som en konventionell schakt i dessa sulfidhaltiga leror skulle innebära.

Risken för försurning är det huvudsakliga motivet till att bygg- och miljöförvaltningen tillsammans med samhällsbyggnadsavdelningen i en förstudie har utrett alternativa lösningar för Bällstaån som i högre grad undviker risken för försurning. Även möjligheten till ytterligare stadsutveckling genom åtgärder avseende Bällstaån har undersökts i syfte att skapa värden så som avskärmning av buller, ökad trygghet och därmed attraktivare livsmiljöer i området. Aktuella förutsättningar och slutsatserna av de studerade alternativen finns beskrivna i en förstudie för Barkarbystaden II Södra (AFRY, 2021-12-17) och sammanfattas nedan.

### **Analys**

De i förstudien studerade alternativa utformningarna av Bällstaån inkluderar en meandring<sup>1</sup> av ån med tillhörande översvämningsytor både inom planområdet samt inom ytan uppströms planområdet mellan E18 och järnvägen vid trafikplats Barkarby.

Enligt förstudien finns det goda möjligheter att hantera översvämningsrisk vid ett skyfall och uppnå rening av Bällstaån som uppfyller kravet enligt en befintlig miljödom. Dagvattenhanteringsåtgärderna uppström skapar möjligheter till en meandring av Bällstaån som är cirka 80 meter kortare i södra delen av området än

---

<sup>1</sup> Slingrande vattendrag

meandringen som föreslås i gällande detaljplan. Kontakt med sulfidhaltig lera bedöms minska och därmed potentiell negativ påverkan på Bällstaån.



*Planområdets läge (röd markering) samt utredningsområde för fördröjning och rening av dagvatten (blå markering) invid trafikplats Barkarby.*

De förändringar som föreslås avseende Bällstaån i förstudien är omfattande och ett nytt tillstånd kommer att behöva ansökas hos mark- och miljödomstolen vilket kan samordnas med kommande detaljplaneprocess.

Mindre meandringsåtgärder i södra delen av området skapar dessutom markområden som ej är utsatt för betydande översvämningsrisk och därmed kan möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom området. Möjligheten till ett flertal nya stads kvarter bedöms i sin tur kunna bidra till ökad trygghet, avskärmning av trafikbuller och därmed trivsammare stadsmiljöer inom planområdet och i Kyrkparken.

I Regional utvecklingsplan för Stockholm utpekas området som central regionkärna och regional stadskärna. Utvecklingen av den centrala regionkärnan har stor betydelse för hela landets och regionens samlade konkurrenskraft och attraktivitet. Enligt RUFSS ska bebyggelsen vara tät, sammanhållen och innehålla blandade funktioner. Utvecklingen ska ta tillvara på den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet genom att satsa på robusta och täta miljöer för innovativa och kontaktintensiva verksamheter med en hög specialiseringsgrad och ett stort regionalt upptagningsområde. Detta överensstämmer väl med gällande översiktsplan för Järfälla och det aktuella planuppdragets syfte.

Järnvägen Mäljarbanan och E18 löper parallellt väster om planområdet. Både väg E18 och järnvägen är riksintressen för kommunikation enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Planområdet berörs delvis av arbetet med vägplanen för E18 för trafikplats Jakobsberg-Hjulsta och därmed av den planerade breddningen av E18. Även ytan söder om trafikplats Barkarby där meandring av ån föreslås, berörs av vägplanen. I Trafikverkets projekt för E18 trafikplats Jakobsberg-Hjulsta planeras dagvattenlösningar och andra tekniska lösningar både inom planområdet för

Barkarbystaden II och söder om trafikplats Barkarby, vilket gör att kommunikation och samarbete mellan parterna krävs för att finna en lösning som tillgodoser behovet av alla berörda projekt.

Under hösten avser kommunen att initiera ett arbete med att ändra detaljplaner i de delar som berörs av Trafikverkets vägplan för breddningen av E18. Dagvattenåtgärderna söder om trafikplats Barkarby, som föreslås i förstudien för Barkarbystaden II Södra, kommer att behandlas det arbetet.

### **Överväganden**

De möjliga positiva effekterna som lösningarna i förstudien visat på bedöms vara motiverade att pröva vid framtagandet av en ny detaljplan.

Vid fortsatt arbete är det viktigt att detaljstudera åtgärder för att hantera översvämningsrisken inom planområdet såväl som inom kringliggande fastigheter. Det behöver säkerställas att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan innehållas liksom i tidigare miljödom från 2018.

Tvårs över området finns nyanlagda spillvattenledningar och en pumpstation som påverkar utformningen av planområdet. Även angöringen till eventuella nya kvarter behöver studeras närmare under arbetet med detaljplanen. Det välexponerade läget mot E18 och Mälarbanan ställer höga krav avseende hantering av buller, risker samt avseende gestaltning och arkitektur vid fortsatt arbete. Riktlinjerna i arkitekturpolicyn ska tillämpas vid framtagandet av planförslaget och i samband med bygglovsgivning.

Det är även viktigt att utveckla och säkerställa funktioner i den lokala grönstrukturen för både människors hälsa och upplevelser samt för den biologiska mångfalden. Bebyggelsenära ytor och gröna stråk för ekosystemtjänster bör exempelvis integreras med dagvattenhanteringen.

Planuppdraget bedöms förenligt med riktlinjerna i Översiktsplanen och Regional utvecklingsplan för Stockholm. Byggnation inom planområdet anses även bidra positivt för Järfälla att uppfylla sitt åtagande om att bygga bostäder och finansiera tunnelbaneutbyggnaden.

### **Barnkonsekvensanalys**

Området idag är bullerutsatt och inte iordningsställt för allmänheten. Möjligheten till nya stadskvarter kan bidra till att minska buller och öka tryggheten, liksom ge förutsättningar för att hitta lösningar där hantering av vatten och rekreation kan samordnas. En barnkonsekvensanalys ska tas fram för hur barnperspektivet kan tillämpas i detaljplanen och utformningen av planförslaget.

### **Företagskonsekvensanalys**

Området ligger i ett attraktivt läge vid E18 och trafikplats Hjulsta för olika företag och verksamheter. En etablering av nya verksamheter här bidrar till att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö. Ur regionalt perspektiv är det positivt att placera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt.

Möjligheten att tillskapa nya lokaler för företagsetableringar ska ses över under arbetet med detaljplanen.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som tas fram under planprocessen bekostas genom avsatta investeringsmedel för projekt Barkarbystaden.

Genom att utreda möjligheten att tillskapa ytterligare exploateringsmöjligheter inom planområdet kan projektet bidra till kompletterande intäkter och därmed bättre genomförandekonomi för Barkarbystaden. Markförsäljning skulle då finansiera en del av de aktuella vattenreningsåtgärderna.

#### **Slutsatser**

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planutskottet får i uppdrag att pröva förutsättningarna att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Barkarby 2:2.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därmed också att tjänsteskrivelsen som godkänns som förstudie till detaljplanearbetet.

Vesna Jovic  
Kommundirektör

Emelie Grind  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Beslutet ska skickas till**

Projektledningsavdelning, bygg- och miljöförvaltningen