

**YIMBY - Yes in my Backyard.**

**2018-06-23**

Dnr: Dnr Kst 2016/639

2018:6

## **Yttrande om Detaljplan för Barkarbystaden IV.**

### **Allmänt**

YIMBY är mycket positiva till de övergripande planerna för stadsbyggnad i Barkarbystaden och Veddesta. Järfälla har förstått att man måste uppnå en viss kritisk massa av stadsbebyggelse för att det faktiskt ska bli en stadskärna och ett regionalt centrum snarare än en enklav ute på en åker utefter motorvägen. Kommunen visar tydligt att man vill vara med och utmana Solna, Sundbyberg och Nacka om sin del av den urbana tillväxten i länet. Man verkar ha förstått att tätheten är inte ett självändamål för att det ligger i tiden utan för att det krävs för att bli tillräckligt intressant för etableringar av kontor, tunnelbana och övriga intressanta saker som upplevelsecentrum. Detta både för att locka till sig nya medborgare med relativt sett bra ekonomi som ger stabilitet till kommunens framtidsatsningar men också för att det ger mervärde för redan boende om det finns ett fullständigt lokalt utbud av arbete, resmöjligheter, boende, handel och upplevelser.

Genom arbetet med stora detaljplaner och markanvisning via kvarter finns det möjlighet för kommunen att få till en iterativ process där man ständigt lär vad som fungerar bra och dåligt och kan förbättra planerna för varje etapp. Den stora detaljplanen gör att varje fastighet inte behöver bli en ny juridisk process med överklaganden etc. vilket gör att man kan rikta in sig mer på kvalitetskrav per kvarter och mindre på juridiska överklaganden. Sett till nyttjandet av skattemedel och arbetsinsatser är det betydligt bättre värde för pengarna för kommunens medborgare.

Det YIMBY kan se som risk med ett så omfattande projekt som byggs och planeras under kort tid är att kommunen försöker "lösa allt" på en och samma gång. Om samma typ av lösning väljs för hela området finns det en sårbarhet när förutsättningar ändras. Det finns också dåliga möjligheter för att komplettera med funktioner i efterhand om något har förbisetts, eftersom all bebyggelse är ny och avsedd att stå under en längre tid.

## Synpunkter

### Hela kvarter

YIMBY tycker det är mycket bra att plankartan innehåller en bestämmelse om hela kvarter utan brutna fastighetsöppningar in till gårdsmarken. En tydlig uppdelning mellan gårdsmarken och offentlig plats skapar en trevligare och tryggare stad. Det finns ingen anledning för utomstående att befinna sig på gårdsmark utan inbjudan. Parker är platser för offentligt umgänge med offentliga medel, inte människors bakgårdar. Människor har ett behov av privat yta, både i hemmet och i sin omgivning och om det inte finns privata ytor inom flerfamiljsutbudet så kommer fler än annars nödvändigt att söka sig till småhus istället. Kvarter som inte byggs hela har dessutom en tendens att snabbt få lösningar från privatpersoner och bostadsrättsföreningar som känner sig manade att hävda sin yta. Ofta kommer det upp skyltar, staket, stängsel eller andra vardagliga hinder som ska få utomstående att känna sig som inkräktare och ovälkomna men som knappast håller tjuvar samt marodörer som stjälar utemöbler och grillar borta. Bättre att få till en ordentlig och vacker lösning från början.

### Parkering

Vi nämnde i inledningen risken med att förlita sig för en lösning i området. Detta gäller framförallt lösning för parkering. Planen tillåter parkeringsgarage under samtliga kvarter. För vissa av de större kvarteren tillåts även parkering för externa ändamål. Detta löser parkeringsproblematiken på gatorna men i framtiden kan de bli döda ytor om vi går ifrån enskilt ägda bilar och efterfrågan på parkering minskar. För att skapa mer resiliens i området vore det bra med lite olika lösningar. Till exempel ett kvarter med ett fristående parkeringshus som försörjer flera omliggande kvarter. Om efterfrågan på parkering minskar, eller på annat sätt förändras, i framtiden kan det huset rivas och ersättas med en annan funktion som saknas. Ett oväntat ökat behov för t.ex. förskolor kan lösas via att man river ett parkeringshus. Det kan bli ett sätt att säkra yta inne i stadsväven för framtiden.

### Områdets åldrande

Eftersom området byggs etappvis så kommer också fastigheternas byggår vara stigande/fallande på rad. Detta är såklart enklare ur en produktionssynvinkel när man färdigställer husen och jobbar vidare med nästa. Mindre byggstörningar, inflyttning i ett klart område och enklare logistik är såklart lockande. Det leder dock till ett problem att husen åldras samtidigt och att det inte finns variation i olika lägenhetslösningar p.g.a. att allt är byggt efter vad folk betalar mest för just nu eller vad som är inne just nu. Hypotetiskt så kanske öppen planlösning blir extremt avskytt och ute och då kanske hela kvarter och därmed en stor del av stadsväven blir omodern samtidigt. Detsamma gäller arkitekturen som alla blir utefter byggår på rad. I en levande stad så samsas fastigheter med vitt skilda byggår, byggstilar och lägenhetslösningar med varandra för att husen är byggda under olika tidsperioder. Det ger ett liv till en gata att se olika lösningar, stilar och uttryck från olika tider och får bort den olustiga känslan av en kuliss när allting ser relativt likadant ut. Det kan också vara en fördel att inte behöva utrymma ett helt kvarter samtidigt för att detta måste restaureras samtidigt längre fram i tiden.

Man kanske ska försöka att ge byggstart på kvarter i en annan ordning än hur dessa ligger samt gärna kombinera med olika byggstartar på fastigheter inom samma kvarter om man jobbar med en annan fastighetsindelning än ett helt kvarter.

## Möjlighet till utveckling även efter området är "färdigbyggt"

Nyttja gärna den planlaggda marken som ska bebyggas i långt i framtiden till temporära behov. Lämna något kvarter eller del av ett kvarter obebyggt via senarelagd byggstart och fyll ytan med t.ex. tillfälliga modulbostäder eller andra verksamheter i moduler. Även tillfälliga moduler på allmän plats kan vara en idé. Det kan vara så att planen för området behöver justeras och att man via tillfälliga pocket parks eller andra verksamheter upptäcker att det var något man missade när man gjorde ursprungsplanen. Det ger en möjlighet att justera i efterhand även när stora delar av området är färdigbyggt. Det kan också vara ett sätt att hitta billig mark för folk som vill testa verksamheter eller andra idéer utan att för den skull bli hänvisad till något avlägset industriområde.

## Slutsats

Järfälla kommun kommer med planen för Barkarbystaden troligen bli en förebild och ett tydligt alternativ för kommuner för hur man ska jobba med förtätning. Det finns många som bara bygger mer av samma inom sina områden, punkthusområden som får ytterligare ett punkthus och villaområden som får ytterligare en villa. Det är ett sätt att bidra till att minska bostadsbristen men inget mer. Det ger inget mervärde för kommunen eller för boende som istället klagat på nyproduktionen. Barkarbystaden är istället mer av något som tidigare saknats i kommunen och det på en plats som ligger strategiskt till. Nordvästra länet växer starkt för att det finns en dynamik och vilja som saknas på södra sidan länet. Järfälla bidrar här starkt, till fördel för alla boende.

## - Om YIMBY

YIMBY är ett partipolitiskt obundet nätverk av medborgare som genom konstruktiv feedback vill se en positiv stadsutveckling med mer tät och levande blandstad, ökat kollektivtrafiksresande och städer och infrastruktur som utvecklas på ett både attraktivt och miljövänligt sätt. Vi vill att stadsbyggandet ändrar inriktning från gles bilstad till tät blandstad.

YIMBY Stockholm har ungefär 8600 medlemmar.

Vår hemsida kan besökas på

<http://www.yimby.se/>

### Kontaktperson för detta yttrande är:

Thomas Bengtsson  
Karlslundsvägen 8  
17744 Järfälla  
thom@bentondev.com