

Detaljplan för **VATTMYRA FÖRSKOLA**

fastigheterna Jakobsberg 2:1063, 2:1399 och 11:5



Planbeskrivning

LAGA KRAFT

D 18 10 01

Dnr Kst 2015/243

Standardförfarande

**PBL 2010:900 i dess lydelse
efter 2 januari 2015**

LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2018-11-06

Detta beslut har vunnit laga kraft
2018-10-29

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
2. Förutsättningar och förändringar	6
Natur	6
Bebyggelseområden	8
Föreslagen bebyggelse	10
Parker, torg och vattenområden	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Störningar och risker	14
3. Konsekvenser	16
Behovsbedömning	16
Sammanfattning av konsekvenser	16
4. Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Genomförandetid	18
5. Medverkande	19
Medverkande tjänstemän	19
Övriga medverkande	19

1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

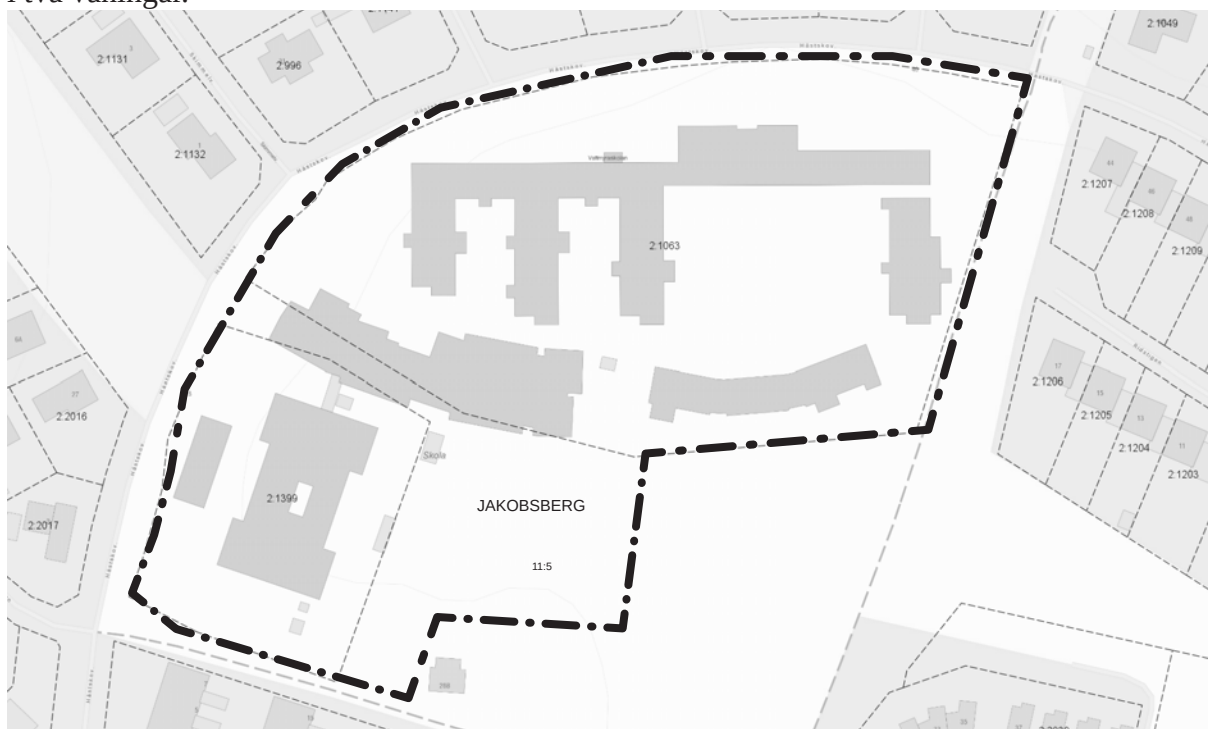
Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

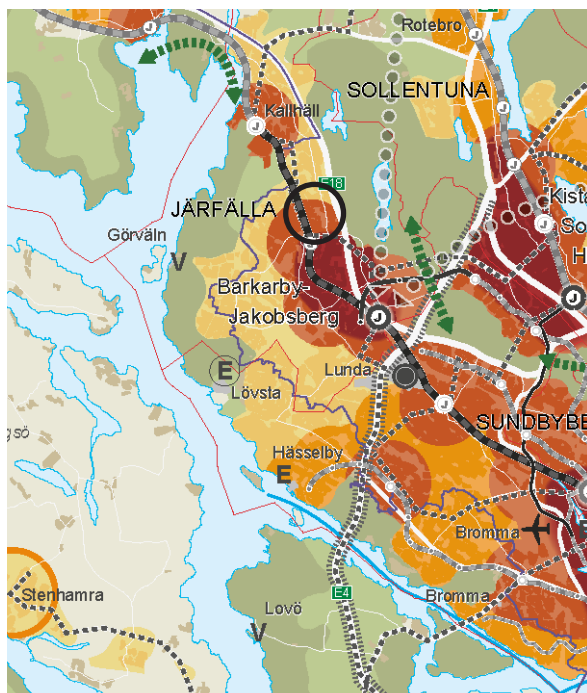
- Dagvattenutredning, Norconsult, 2018-06-05
- Geotekniskt PM, ÅF, 2018-07-30

Planens syfte och huvuddrag

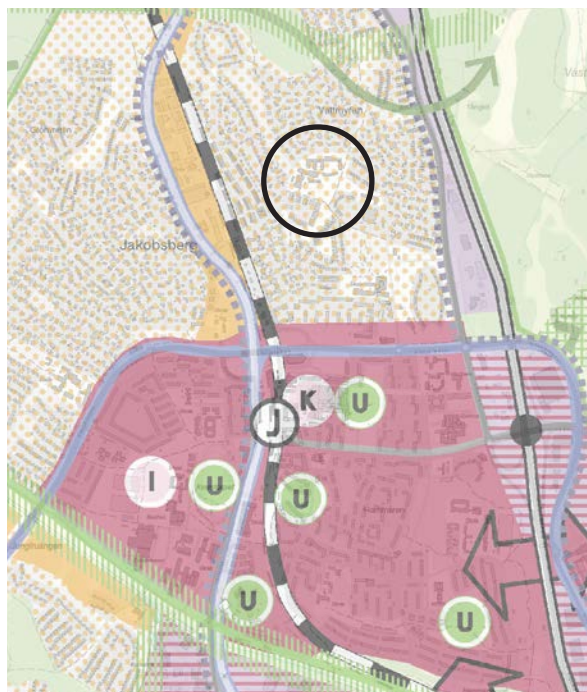
Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra ett uppförande av en ny förskola enligt Järfälla konceptförskola och att reglera en flexibel skolbyggnad uppförd med tidsbegränsat bygglov, det vill säga göra den planenlig och permanent. Det krävs ny bygglovansökan för det som är uppfört med tidsbegränsat bygglov. Planen skall även tillåta en utveckling av skolverksamheten i framtiden. Befintlig förskolebyggnad behöver av tekniska skäl ersättas med en ny byggnad. För att åstadkomma ett bättre markutnyttjande föreslås den nya byggnaden uppföras i två våningar.



Fastigheter inom planområdet



Utsnitt ur plankarta RUFS 2010 med planområdet inringat. Orange färg symboliserar strategiskt stadsutvecklingsläge.



Utsnitt ur översiktsplanens framtidsbild med planområdet inringat.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Vattmyra i norra Jakobsberg, i den norra delen av Hästskovägen. Planområdets areal uppgår till ca 2,7 ha.

Markägförhållanden

Hela planområdet ägs av Järfälla kommun och utgörs av fastigheterna Jakobsberg 2:1063, 2:1399 samt del av Jakobsberg 11:5.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen. Utanför planområdet finns två riksintressen för kommunikationer: vägen E18, cirka 400 meter åt öster och järnvägen Mälmarbanan cirka 300 meter åt väster.

Regional utvecklingsplan RUFS

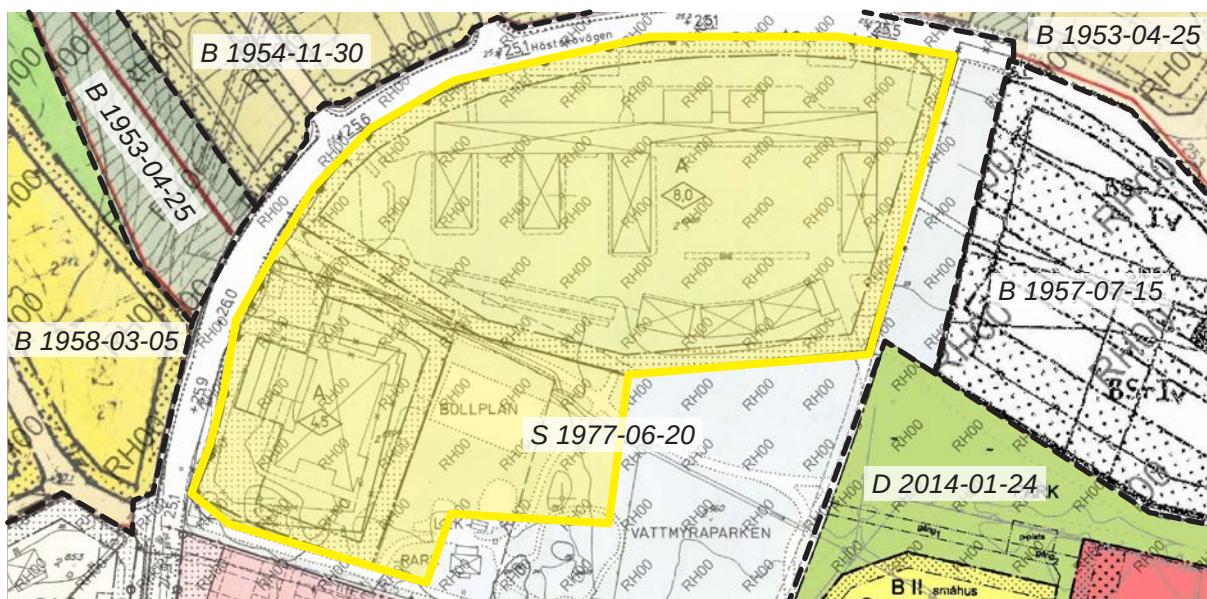
Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) pekar ut området som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Det innebär bland annat att det skall vara tät och sammanhängande stadsbebyggelse.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen eftersom området pekas ut som ett område med bibehållen karaktär.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2015-02-02 att en detaljplan ska tas fram för att tillåta nya lokaler för förskoleverksamhet (KST 2015/34). Kommunstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2015-01-11 ska utgöra grund för detaljplanarbetet.



Planmosaik gällande planer. Gul markering visar berörd del av detaljplanen S 1977-06-20.

Nedan förtecknade detaljplaner berörs av den aktuella planeringen:

Nr	Namn
S 1977-06-20	Vattmyra. Skola, bostäder och idrott.

Nedan förtecknade detaljplaner angränsar till den aktuella planeringen:

Nr	Namn
D 2014-01-24	Vattmyravallen. Skola och bostäder.
B 1954-11-30	Del av Jakobsberg. Bostäder.
B 1953-04-25	Del av Jakobsberg. Bostäder.
B 1957-07-15	Jakobsberg 2:1064, m.m. Bostäder och handel.
B 1958-03-05	Jakobsberg 2:6, 2:8, 2:95 m fl. Bostäder.

Detaljplaner

Planen berör en detaljplan från 1977 (se nedan) som anger ändamålet för området som "Allmänt" respektive "Parkmark".

Övriga kommunala beslut

Barn- och ungdomsnämnden beslutade 2017-02-23 att framtida nybyggnationer av förskolor i Järfälla kommun skall utgå från handlingarna för konceptförskolan (BUN 2017/90).

2. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av skolgård med till största delen hårdgjord mark. Det finns en grusplan mellan skola och förskola. Längs husliven och i utkanten av skolgården finns mindre planteringar och enstaka träd. Främst kring förskolan i den södra delen av området finns större träd som kan ge skugga.

Naturvärden

Inom planområdet finns det inga kända naturvärden och planförslaget tar inga ytor som hyser bevarandevärda naturvärden i anspråk. Söder om planområdet finns en spridningskorridor för ädellövträ.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Den översiktliga karteringen av marken visar att den främst består av postglacial sand och lera. En liten del i planområdets utkant utgörs av morän (se jordartskarta). Som underlag för att beskriva de geotekniska förhållandena har dels en undersökning från 1974 när befintlig bebyggelse uppfördes använts och dels en ny geoteknisk undersökning utförd 2018 av ÅF. De visar liksom den översiktliga karteringen att området befinner sig i en övergångszon mellan en större dalsänka med postglacial lera och en nord-sydlig rygg av morän. Djupet till berg skiftar mellan två och sju meter. Grundförhållandena medför att nya byggnader kommer behöva grundläggning på pålar. Golv kan utföras som golv på mark efter utskiftning av befintlig fyllning och organisk jord, schaktbotten ska vara ostörd.

Förutsättningar för ras och skred

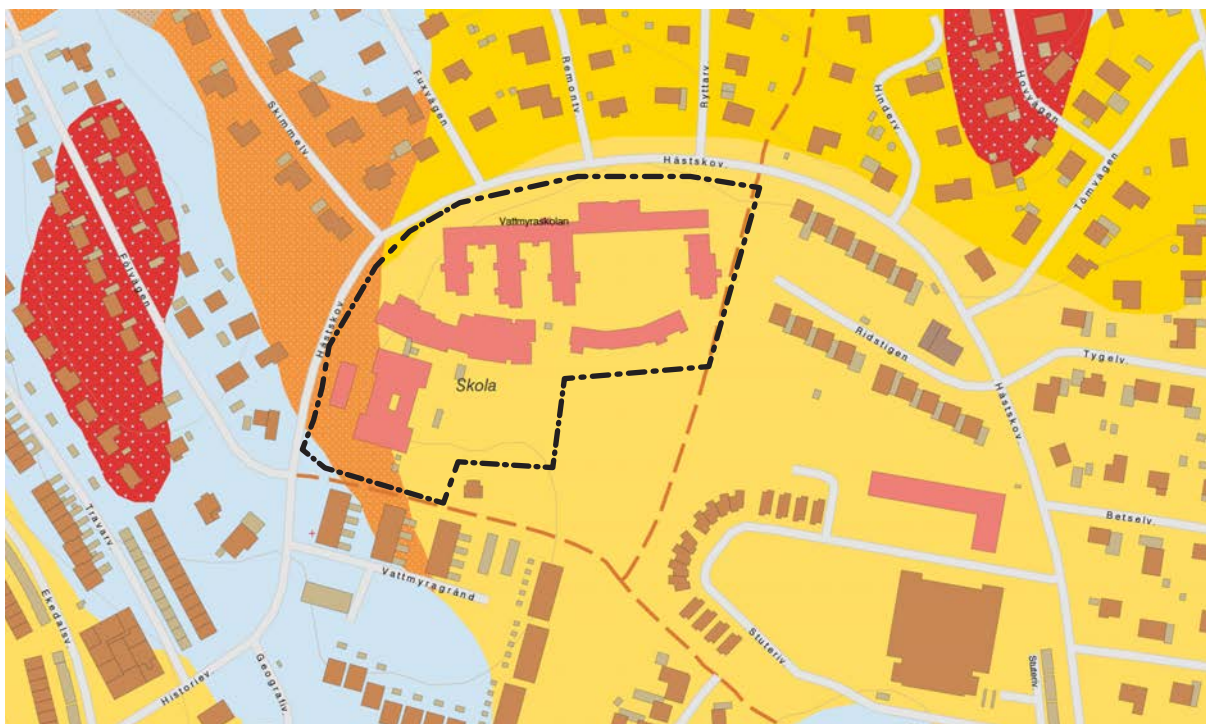
Det finns ingen bedömd risk för ras eller skred inom planområdet.

Grundvattennivå

Sårbarheten för grundvattnet är enligt SGU hög i den västra delen och låg i den östra delen av planområdet. I samband med den geotekniska undersökningen 2018 mättes grundvattenytan och den ligger cirka 1 meter under markytan.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen under 1990-talet. Området bedöms ha låg till normal risk för radon. Den geotekniska utredningen gör bedömningen att marken bedöms vara normalradonmark. Befintlig fyllning kan ha förhöjda värden och skall därför schaktas bort under den nya byggnaden. Byggnaderna ska utföras radonsäkert. Tätning av genomföringar i grundmurar och bottenplatta rekommenderas.



Jordartskarta (SGU).

Gult är postglacial lera, orange med prickar är postglacial sand, ljusblå är morän.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger inom både Igelbäckens och Bällstaåns avrinningsområden. Igelbäcken har idag god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Bällstaån har varken god ekologisk eller kemisk status. I enlighet med den s.k. Weserdomen får inte medlemsländerna i EU godkänna verksamhet som innebär en negativ påverkan av någon parameter för en vattenförekomst med dålig status.

Översvämning

Enligt dagvattenutredningen finns det risk för översvämning inom planområdet som kan skada byggnader. För att minska risken för skador på byggnader vid skyfall är det nödvändigt att göra en korrekt höjdsättning av mark och byggnader.

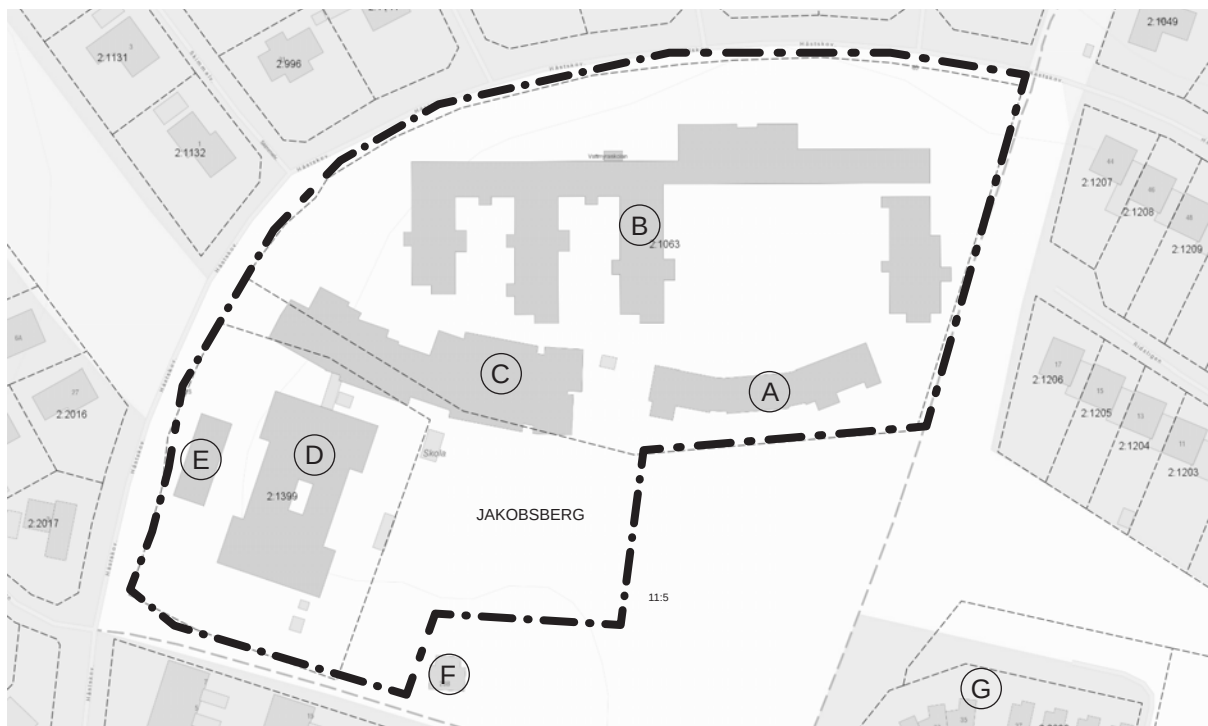
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.



Översvämningskartering.

På gröna ytor finns det vid skyfall risk för stående vatten som kan skada byggnader.



Bebyggelseområden

Planområdet och dess närmiljö

Inom planområdet finns Vattmyraskolan (A, B) och Vattmyra förskola (D) byggda under 1960 och 70-talen. Därutöver finns en flexibel skol- och förskolebyggnad som är uppförd 2013 (C).

Befintlig förskolebyggnad (D) behöver av tekniska skäl ersättas med en ny byggnad. För att åstadkomma ett bättre markutnyttjande föreslås den nya byggnaden uppföras i två våningar. I västra delen av planområdet ligger den så kallade Snickaregården från början 1960-talet (E) som avses bevaras.

Kringliggande område är främst ett småhusområde som vuxit fram från 1950-talet och framåt. Det karaktäriseras av öppna och gröna gaturum. Strax öster om området pågår byggnation av nya småhus inom detaljplanen Vattmyravallen som vann laga kraft 2014-01-24 (G). Även ett flerbostadshus (Bovieran) och en privat förskola (Hovslagaren) har nyligen uppförts inom den detaljplanen.

Strax utanför planområdet ligger ett äldre torp (F). Längre bort finns flera fornlämningar och två stora fornlämningsområden: ett i Vattmyraparken, norr om Internationella Engelska skolan (gravfält från stenålder/bronsålder/järnålder samt husgrund från 1500-tal) och ett i grönområdet längs Geografivägen (gravfält från stenålder/bronsålder/järnålder).



Vy över Vattmyraparken mot Vattmyraskolan



Skolbyggnaden från 2013 bakom trädridån (C)



Radhusbebyggelse söder om området.



Den befintliga förskolebyggnaden som avses rivas (D)



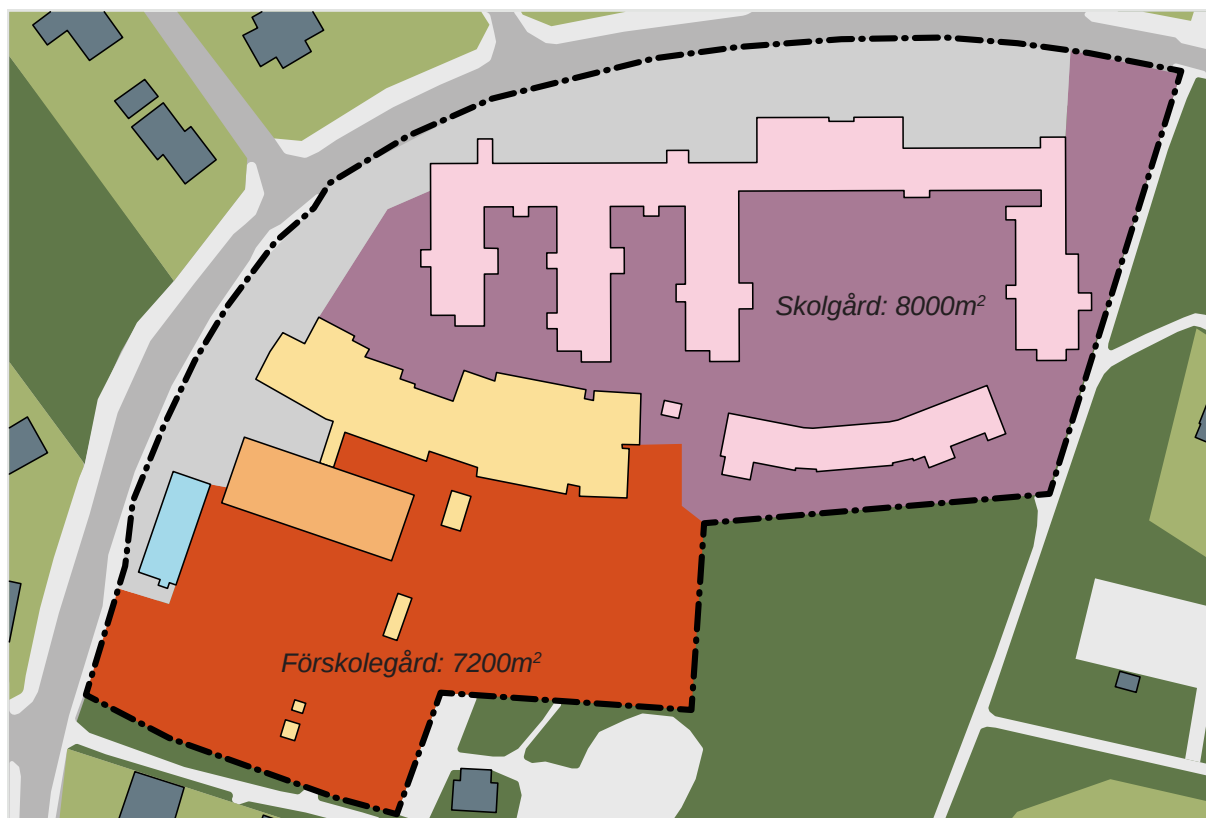
Torpet som används av en scoutkår (F).



Snickaregården vid Hästskovägen (E)



Småhus öster om området under uppförande (G), september 2017.



Plan ny bebyggelse.

Teckenförklaring: Lila är skola med skolgård. Gult är flexibel skolbyggnad, orange är ny förskola och rött är ny förskolegård. Blått är Snickaregården. Grå yta inom planområdet är parkering och angöring

Föreslagen bebyggelse

Samlingslokaler (C₁)

I byggnaden "Snickaregården" kommer det fortsättningsvis att bedrivas verksamhet för hantverksintresserade. Även annan föreningsverksamhet får finnas genom att samlingslokaler tillåts inom hela planen.

Skola (S)

Den nya bebyggelse som möjliggörs genom planen är en ny förskola och en flexibel skolbyggnad. Den nya förskolan utformas enligt Järfälla konceptförskola. För utemiljön innebär det att gården bör vara minst 3 000m² och 30-40m² per barn. Friyta ska prioriteras framför trafikytor (PBL 2010:900, 8 kap 9§). Gården delas in i tre zoner: trygg, vidlyftig respektive vild zon.

Den nya förskolan föreslås uppföras i två plan och dimensioneras för upp till 120 förskolebarn i åtta avdelningar, 12-15 barn per avdelning. Den flexibla skolbyggnaden kan användas för både förskola och skolverksamhet och innehåller åtta enheter, matsal och tillagningskök. Totalt kan upp till 240 barn få plats i förskoleverksamheten. Vid dessa byggnader ryms en förskolegård om minst 7 200m².



Illustration föreslagen ny förskola

Den befintliga skolan kan rymma upp till 320 elever och skolgården där är cirka 8 000m². Det finns rekommendationer att skolgårdar skall motsvara minst 15m² per barn. Med en fullt belagd skola blir det ungefär 25m² per barn, vilket är över riktlinjerna.

Genom att planen tillåter att byggnader uppförs i två våningar med en nockhöjd på +36,0 meter över nollplanet säkerställs att skolan kan fortsätta att utvecklas.

Marken närmast Vattmyraparken får bebyggas med uthus och skärmtak, till exempel för förvaring av leksaker, barnvagnar, med mera eller skärmtak för utomhusvila.

Gator och trafik

Planområdet ligger mot Hästskovägen som fungerar som en huvudgata i området och betjänar flera av de mindre gatorna. Hästskovägen har cirka 2000 fordonsrörelser per dygn. På Hästskovägen går buss 547 mellan Jakobsbergs och Kallhälls stationer med hållplats Vattmyraskolan. Jakobsbergs station ligger cirka 1000 meter söderut.

Parkeringar, varumottagning, utfarter

Parkering till förskolan och Snickaregården samt varumottagning löses på den västra delen av fastigheten. Skolans parkeringsplatser behålls norr om skolan. All angöring görs mot Hästskovägen. In- och utfarter begränsas till vissa avsnitt för att tillgodose trafiksäkerheten längs Hästskovägen. Marken närmast Hästskovägen får inte bebyggas. Detta är för att bevara karaktären i området med gröna gaturum och för att trygga trafiksäkerheten.

Kommunens gällande parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2017-02-13 (Dnr Kst 2016/577), fastställer att det skall finnas plats vid förskolan för 8 cyklar per 1000m² BTA och vid skolan 65 cyklar per 1000m² BTA. Vid förskolan bör det finnas minst två platser för cykelvagnar eller lastcyklar. Parkeringstalen för bilar är 5 bilar per 1000m² BTA vid förskolan och 6 bilar per 1000m² BTA vid skolan. Det innebär att det inom fastigheten för förskolan skall finnas plats för 26 cyklar (varav två anpassade cykelvagnar och lastcyklar) och 16 bilar.

Parker, torg och vattenområden

Lek, rekreation och mötesplatser

Inom planområdet finns endast ytor avsedda för förskolans och skolans verksamheter. Strax utanför planområdet finns Vattmyraparken som är utpekad som en närlekpark med en friyta större än 3 000m². Hela skolverksamheten skärmas av från parken av en träd- och buskridå.

Förskolan och skolans gårdar utformas så att de även kan användas utanför öppettiderna. Snickaregården avses finnas kvar. Vattmyraparken är i kommunens Lek- och aktivitetsplan utpekad som en lek- och aktivitetsplats på minst 6 000m². Ytan som kommer att kunna disponeras för lek- och aktivitetsplats uppgår till drygt 9 000m². Resten av Vattmyraparken är cirka 18 000m², vilket gör att det finns totalt 27 000m² (2,7ha) allmänt tillgänglig park.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

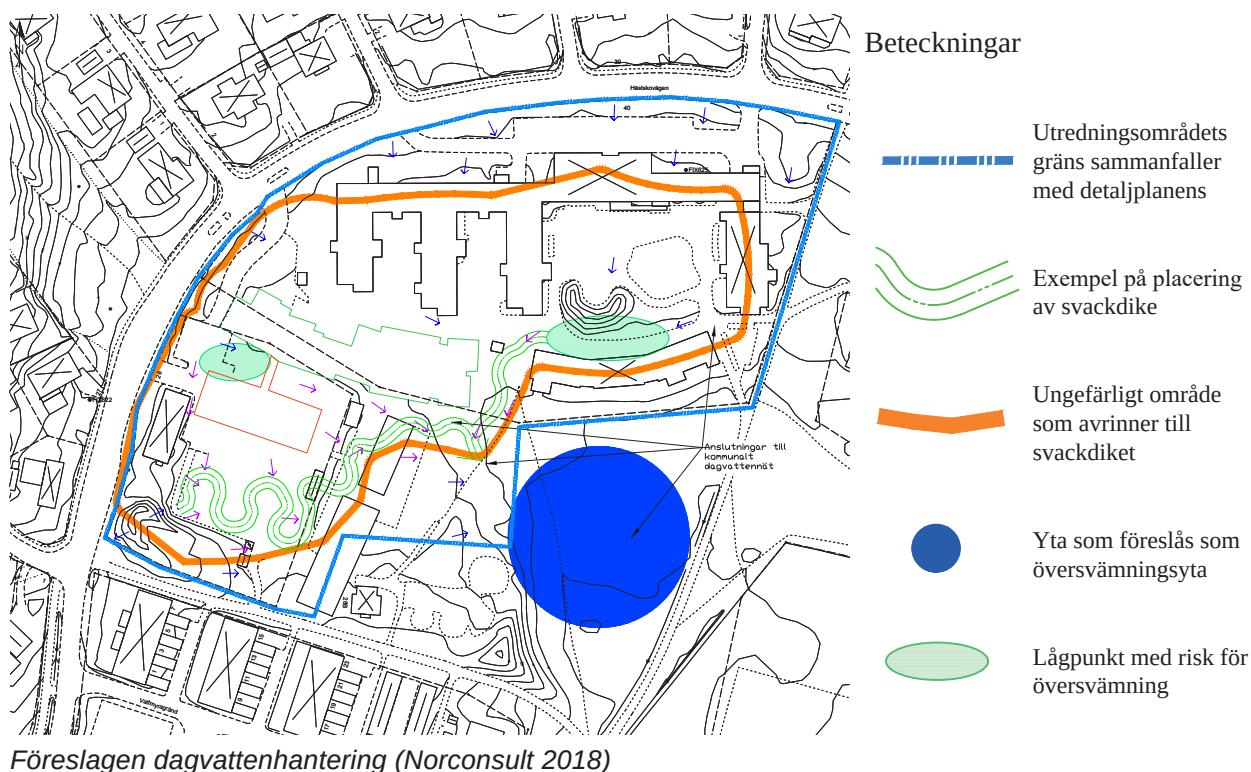
Området kommer att fortsätta vara anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Brandvattenförsörjning är väl utbyggd i norra delen av planområdet, det är maximalt 75 meter till närmaste brandpost. En förstärkning av brandvattenförsörjning krävs i gränsen mot Vattmyraparken, där överstiger avståndet 75 meter. Alternativt skall det ske en avstämning med Brandkåren Attunda, eftersom det finns brandposter inom 125 meter. Se även Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eftersträvas. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvatten från större parkerings- och trafikytor ska förses med anordning för oljeavskiljning. En övervägande del (99,6%) av utredningsområdet (2,7 ha) har



Planområdet i rött (27 000m²), yta för lek- och aktivitetsplats i grönt (9 000m²) och resten av Vattmyraparken inom grön linje (18 000m²).



Igelbäcken som recipient. En begränsad del av planområdet (0,01 ha) har Bällstaån som recipient. Den senare delen utgörs av växter och jord och omfattas enligt gällande planförslag inte av någon ombyggnation och dagvattnet från denna del bedöms inte påverkas av planförslaget.

Den samlade bedömningen av gällande planförslag ur dagvattensynpunkt är positiv. Ombyggnation enligt planförslaget ger inget ökat dagvattenflöde eller föroreningar i sig, utan det ökade dagvattenflödet i framtiden bedöms helt och hållet bero på ökad nederbörd i och med klimatförändringarna. Det ökade flödet hanteras genom att ett svackdike med biofilter anläggs på förskolegården. Svackdiket och biofiltret fördröjer och renar dagvatten och leder det vidare mot en ny filterbrunn för ytterligare rening och sedan vidare till befintligt kommunalt dagvattnät. Vid kraftiga regn med risk för översvämning leds dagvatten till en kommunal gräsyta i anslutning till planområdet. Därefter leder dagvattenledningar bort dagvatten genom Vattmyraparken till Tånglötsbäcken i öster och vidare ut i Säbysjön och Igelbäcken som till slut mynnar i havet i Edsviken vid Ulriksdals slott. Även dagvattenledningar längs Hästskovägen leder dagvattnet på samma sätt.

Två befintliga lågpunkter inom utredningsområdet (gröna ovaler på karta över dagvattenhantering) kan med fördel anslutas till detta svackdike för att förhindra att tidigare översvämningsproblem upphör.

Den rening som det föreslagna svackdiket och biofiltret med efterföljande filterbrunn ger upphov till gör att föroreningsmängderna från planområdet kommer att minska och understiga riktvärdena i och med ombyggnationen, vilket förbättrar vattenkvaliteten för recipienten Igelbäcken.

Energiförsörjning

Värme- och energiförsörjning kommer att ske lika dagsläget. Verksamheten är i dagsläget ansluten till fjärrvärmenätet som ägs av E.ON. Solfångare, solceller och olika värmepumpar kan vara alternativa eller kompletterande energiförsörjningsformer.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med skolans nuvarande system. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Närmaste återvinningsstation finns vid korsningen Hästskovägen och Stuterivägen, cirka 500m bort. Görvälns återvinningscentral finns på cirka 4 km avstånd. Under byggtiden ska restprodukter sorteras.

Bredband

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till befintligt tele- och fibernät.

Störningar och risker

Buller

Trafiken på Hästskovägen är den främsta bullerkällan inom planområdet. Högsta beräknade värden på gatan är 65dBA. Förutom området närmast Hästskovägen, som utsätts för bullernivåer upp till 55dBA, har samtliga ytor inom planområdet en bra ljudnivå med värden lägre än 50dBA. Se figur ”Bullerkartläggning”.

För att säkerställa att inte bullernivåerna överstiger riktvärdet för skol- och förskolegårdar finns en skyddsbestämmelse på planen. Den följer Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (NV-01534-17, september 2017).

Den föreslagna utformning av den nya förskolegården ser till att hålla bullernivån på nivåer under riktlinjerna från Boverket och Naturvårdsverket.

Farligt gods

Inga transporter av farligt gods sker nära planområdet. Mälarbanan, som är transportled för farligt gods, ligger cirka 300 meter väster om planområdet. E18 är rekommenderad primär väg för farligt gods, ligger cirka 400 meter öster om planområdet.

Räddningstjänstens insats

I händelse av olycka som kräver insats från räddningstjänsten är avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats maximalt 50 meter. Det är säkerställt att det inom planen finns möjlighet till åtkomst för räddningstjänsten.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.



Bullerkartläggning. Befintlig och föreslagen bebyggelse med vit linje.

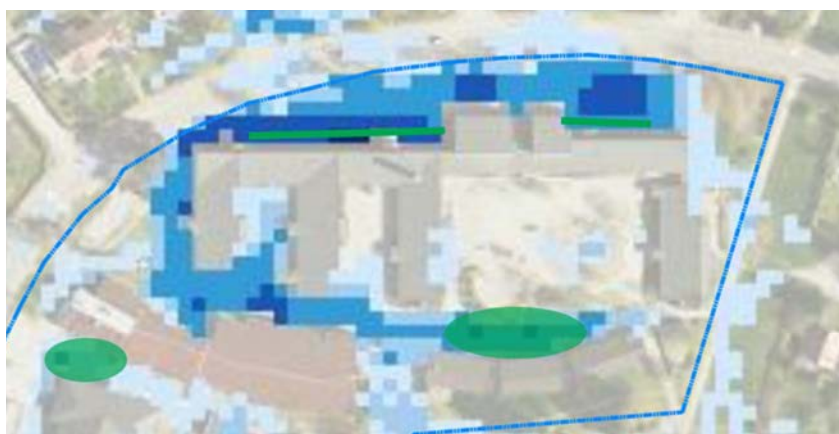
Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

¹ Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas, 07-18.

Riktvärden från Naturvårdsverket för buller på skolgårdar

Översvämning

Översvämningsrisken förvärras inte inom eller utanför området. Detaljplanen i sig medför inte några ökade flöden. De föreslagna dagvattenlösningarna innebär att vatten leds till ett svackdike med hjälp av anpassad höjdsättning. Därmed minskar sannolikheten att vatten blir stående intill husväggar inom detaljplaneområ-



Översvämningsskartering.

På gröna ytor finns det vid skyfall risk för stående vatten som kan skada byggnader. De riskerna minimeras med ny dagvattenlösning i form av svackdike.

det, samtidigt som svackdikets fördröjande och magasineringseffekt gör att flöden till nedströms liggande områden bibehålls eller minskas. För att minska risken för skador på byggnader vid skyfall är det infört en begränsning för lägsta höjd för färdigt golv till 24 meter över nollplanet. Det gör att byggnader skyddas från skador från översvämning vid skyfall i form av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Miljökvalitetsnormer för luft

Det finns inga kända orsaker till att miljökvalitetsnormerna för luft inte skulle gå att hållas. Den exploateringsgrad som tillåts i planen ligger på samma nivå som befintlig bebyggelse och det beräknas inte medföra någon mer trafik. Området ligger långt från tungt trafikerade vägar och enligt den kartläggning som är gjord ligger nivåerna för kvävedioxid (NO_2) på 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och luftburna partiklar (PM_{10}) på 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under gränsvärdena på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för kvävedioxid respektive 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ för luftburna partiklar.

3. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11§. Därmed kommer en miljöbedömning inte att göras.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Barnkonsekvensanalys

Planen möjliggör en utveckling av förskolemiljön både utomhus och inomhus. Den nya förskolan och utemiljön kommer att öka kvaliteten för barn i de lägre åldrarna. Den nya flexibla skolbyggnaden på tidigare parkmark utgör delvis ett hinder för barn som bor i området norr om planen att nå Vattmyraparken söder om planområdet. Det finns dock fortfarande möjlighet att röra sig över skolgården för att ta sig mellan park och bostäder.

Naturmiljö

Den flexibla skolbyggnaden är uppförd på tidigare parkmark och blockerar ett grönt stråk från nordväst in i Vattmyraparken. Det ställer större krav på att hålla de kvarvarande gröna stråken söder och öster om planen öppna. Den nya förskolan kommer att ta mindre mark i anspråk jämfört med den gamla eftersom den uppförs i två plan. Det ger möjlighet till en rikligare växtlighet på tomten än i dagsläget

Vattenmiljö

Planområdet ligger inom Igelbäckens och Bällstaåns avrinningsområden och det innebär att planen inte får ha någon negativ påverkan på vattenförekomsten. Dagvattnet inom planen kommer mestadels att omhändertas lokalt, dels genom infiltration i genomsläppliga ytor och dels genom fördröjning och rening i ett svackdike. Planförslaget bedöms inte påverka status i recipienterna negativt.

4. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planen handläggs som standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 2 januari 2015.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under fjärde kvartalet 2018 och kan sedan vinna laga kraft en månad senare, om detaljplanen inte överklagas. Därefter kan fastighetsreglering, bygglovansökan och slutligen byggstart ske.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar förslag till detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Det kommer att ske en fastighetsbildning där mark föreslås föras över från Jakobsberg 11:5 och 2:1063 till Jakobsberg 2:1399. Se figur "Förslag på nya fastighetsgränser inom planområdet".

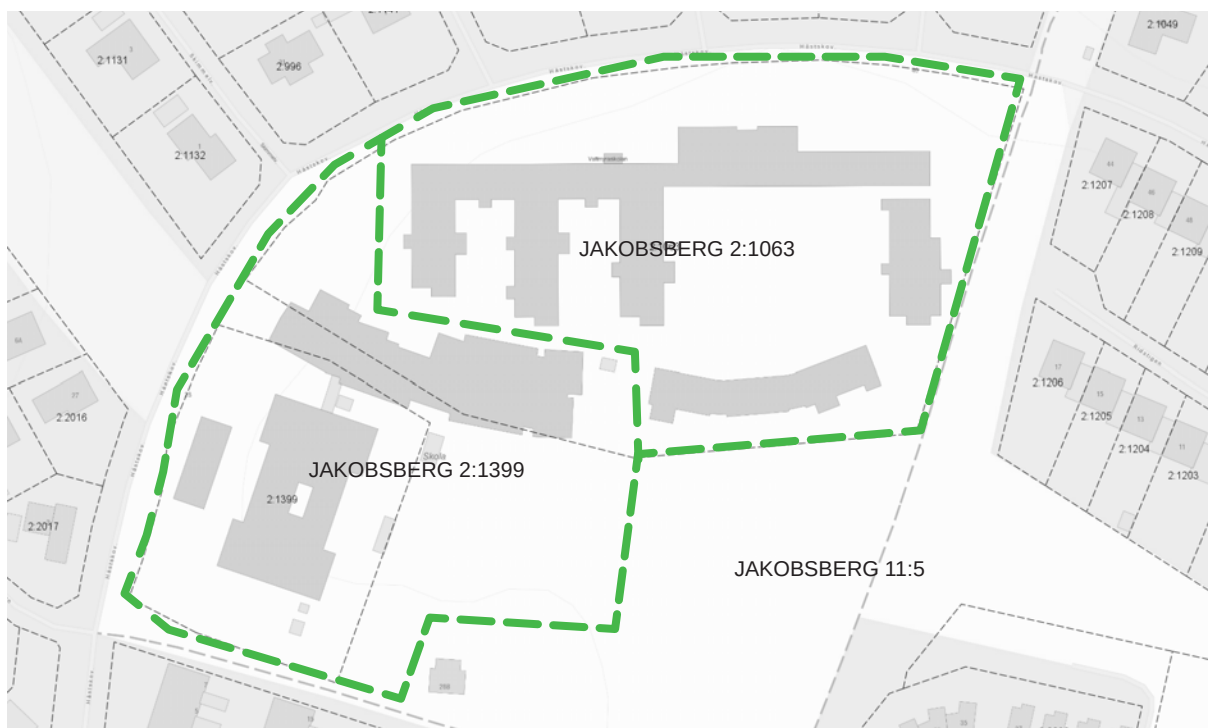
Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

En utredning har gjorts av de inskrivna rättigheterna för fastigheterna inom planområdet samt de fastigheter som direkt angränsar planområdet. Det upptäcktes inga rättigheter som skulle påverkas eller förhindra de föreslagna fastighetsregleringsåtgärderna.

Utredningen begränsades till inskrivna rättigheter vilket innebär att det kan finnas oinskrivna rättigheter som påverkas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planens framtagande fördelas inom kommunen genom planavgift. Byggherren ansvarar för samtliga kostnader kopplade till åtgärder inom kvartersmark.



Förslag på nya fastighetsgränser inom planområdet

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket gör att kommunen kommer ta ut anslutningsavgifter för anslutning till vatten- och avloppsledningsnätet som byggherren/fastighetsägaren kommer att bekosta. Fastighetsägaren bekostar även andra eventuella anslutningsavgifter till exempel el, fjärrvärme etc.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten.

Tekniska frågor

Planbeskrivningen redovisar vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen ansvarar för att bygga ut vatten- och avloppsledningar till fastighetsgräns. Inom kvartersmark är byggherren/fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens VA-installation, detta innefattar även dagvattenanläggningar såsom infiltrationsanläggningar, magasin för flödesutjämning, fördröjning, liksom eventuella oljeavskiljare.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

5. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Marija Pavlovic, Exploateringsingenjör

Sebastian Björk, Förskole- och skolförsörjning

Claes Gustavsson, Genomförande projektledare

Patrick Galera Lindblom, Miljöplanerare

Babette Marklund, dagvattenstrateg

Övriga medverkande

LLP Arkitektkontor AB Arkitekt

Norconsult AB Dagvattenkonsult

DHI Översvämningskartering

Malin Danielsson
Planchef

Per Rinde
Planarkitekt



Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se