

Datum 2017-06-07

Detta beslut har vunnit laga kraft
den **2017-01-10**

JÄRFÄLLA KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

.....

Detaljplan för

Bolinder strand II

fastigheten Kallhäll 1:22 m.fl.

Järfälla kommun



Planbeskrivning

Laga kraft

Dnr KST 2015/357

2017-01-10

INNEHÅLL

1. INLEDNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning	9
Störningar och risker	9

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	10
Natur	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	14
Störningar och risker	15

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	17
-----------------	----

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	19
Genomförandetid	19

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	20
Övriga medverkande	20

1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Utlåtande

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet

- Trafikbullerutredning Bolinder Strand. (Uppdaterad 2016-03-11) Acoustic Consulting and Design
- Dagvattenhantering Bolinder Strand. (Uppdaterad 2016-05-17) JM
- Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning. (2012-06-14) Tengbom
- PM Markundersökning vid Bolinder Strand. (2009-09-09) ÅF
- PM Analys av porluft i mark (2016-08-30) Bjerking
- Ekologiska landskapssamband i Järfälla kommun. (2012) Calluna

Planens syfte och huvuddrag

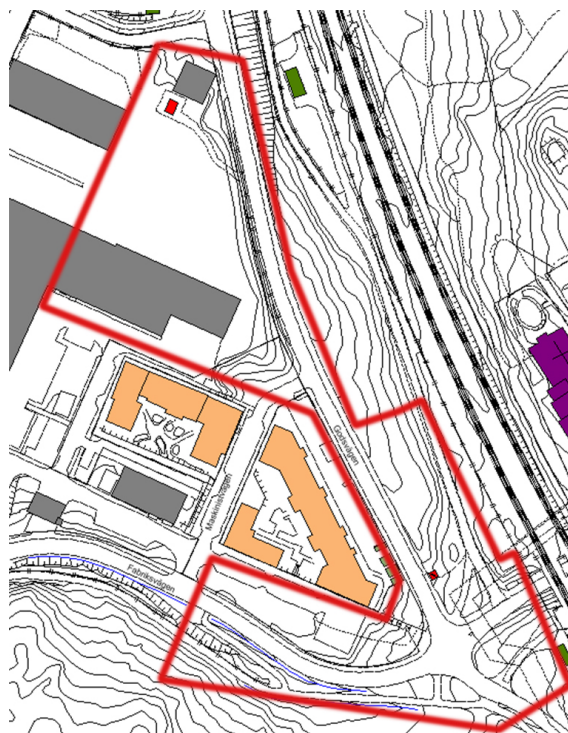
Planens syfte är att i första hand möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i flerfamiljshus samt att möjliggöra för förskola.

Planen har följande huvuddrag: Den befintliga bebyggelsen i området Bolinder strand ska kompletteras med ny bebyggelse. Totalt planeras cirka 250 nya bostäder i området. Parkering löses huvudsakligen i garage och på gatan.

Plandata

Läge

Planområdet ligger vid Bolinder strand i kommundelen Kallhäll i norra Järfälla kommun. Planområdet sträcker sig från entrén till Bolinder och norrut utmed Godsvägen.



Ungefärlig plangräns rödmarkerad

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 21 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Kallhäll 1:1 som utgör en mindre del av planområdet. I övrigt är marken i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Järnvägen (Mälarbanan) som löper direkt öster om planområdet är av riksintresse för kommunikationer men planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset.

Översiktplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02 och har vunnit laga kraft. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen som i framtidsbilden anger området som urban/stadsmässig struktur.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
D 2001-08-30	Bolinder strand	2001-08-30
Ädp 2008-10-20	Ändring av detaljplan Bolinder strand	2008-10-20

I gällande detaljplan från 2001-08-30 anges att planområdet är avsett för främst bostäder, småindustri och kontor. I planområdets södra del gränsar planområdet till det kommunala naturreservatet Görvälnreservatet. I gällande detaljplan gjordes inget intrång i reservatet vilket framgår av planhandlingarna att plangränsen har placerats så att naturreservatet ligger söder om planområdet. Denna plan utgår från samma plangräns i söder och planområdet ligger därmed utanför reservatet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Den 2011-06-20 § 81 beslutade kommunstyrelsen att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för ytterligare bostäder inom fastigheten Kallhäll 1:22 m.fl.

Efter samrådet beslutade planutskottet att dela planen och till att börja med den del som betecknades kvarter c. Den detaljplanen vann laga kraft 2014-06-04 och utbyggnad av området pågår.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Sedan år 2001 har Bolinder strand byggts ut med cirka 680 bostäder, huvudsakligen i flerbostadshus. En stor andel av bostäderna har sjöutsikt och nära kontakt med Mälarens öppna vatten. Vid tidpunkten för granskningen pågår utbyggnad i området av cirka 70 nya bostäder.

Verksamheter

I anslutning till planområdet finns ett flertal verksamheter inrymda i de gamla industribyggnaderna, exempelvis träningscenter, friluftsboutik och lunchrestaurang.

Offentlig och kommersiell service

De planerade bostäderna ligger på cirka 5-10 minuters gångavstånd från Kallhälls centrum där det bland annat finns livsmedelsbutik, apotek, bibliotek, vårdcentral och tandläkare. Närmaste förskolor finns idag på Svetsarvägen, Kopparvägen och Trollvägen. Närmaste grundskolor är Kolarängskolan, Källtorpsskolan och Ulvsättraskolan som samtliga ligger i Kallhäll.

Natur

Mark och vegetation

Området är relativt plant och låglänt i de delar som redan är bebyggda eller hårdgjorda. Marknivån är som lägst på drygt +3 meter ovan nollplanet i de norra delarna av området. Både Godsvägen och Fabriksvägen ligger på högre mark. Mot korsningen Fabriksvägen-Godsvägen i planområdets södra del stiger terrängen till en högsta nivå kring +16 meter ovan nollplanet.

Naturvärden

Natutreservatet söder om planområdet omfattas av skydd enligt miljöbalken kap 7. Planområdet berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Genom och i direkt anslutning till planområdet löper spridningssamband för ädellövskog. I slänten mellan Godsvägen och järnvägen samt utmed Fabriksvägen finns flera grova gamla ädellövträd. Ädellövskog och grova gamla ädellövträd är idag hotade biotoper och av stor betydelse för den biologiska mångfalden. Några ädellövträd utmed Godsvägen och Fabriksvägen kommer inte att kunna stå kvar utan får ge plats åt den planerade utbyggnaden.

Rekreation och friluftsliv

I söder gränsar planområdet till Görvälns naturreservat som har till stora delar rekreativa, ekologiska och kulturella värden. Gång- och cykelbanan leder fram till Kallhällsbadet. Boende inom Bolinder strand har nära gångavstånd till Görvälns naturreservat som erbjuder naturupplevelser, möjlighet till promenader och motion. Närheten till Mälarstranden och dess strandpromenad är en annan boendekvalitet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Kring Godsvägen och Fabriksvägen består jordarten huvudsakligen av morän. Ett mindre område med berg finns i anslutning till Godsvägen.

Ras och skred

Inom de delar av området som består av morän eller berg saknas förutsättningar för initialscred. Detta enligt den översiktliga ras- och skredriskkartering som gjordes för kommunen år 2011. Vid utbyggnad och markarbeten bör kompletterande bedömningar av risken för ras och skred göras.

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning gjordes för hela kommunen 1997. Planområdet bedöms inte ligga inom område med förhöjd risk för radon. Förhållandena bör undersökas och redovisas mer i detalj inför bygglov för bostäder.

Hydrologiska förhållanden

Vattendrag

Området ligger på cirka 200 meters avstånd från Mälarens vatten, vilket är en stor tillgång för boende i området.

Planområdet ligger inom den sekundära zonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Det innebär att skyddsföreskrifter måste följas i planområdet i samband med bebyggelseförberedande marksanering och schaktning i utbyggnadsfasen och när området tagits i bruk ska vattenskyddsföreskrifterna tillämpas.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 därför miljökvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten, skyddade områden och vattenförekomster. Målet är att uppnå god status i alla vattenförekomster. De fastställda normerna ska normalt vara uppnådda år 2015 med möjlig tidsfrist till år 2021.

Planområdet ligger inom Kallhällsbäckens avrinningsområde. Recipienten är Mälaren-Görväln som 2009 bedömdes ha både god ekologisk och god kemisk status. God kemisk och ekologisk status bedöms kunna uppnås även år 2015. Planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde, vilket innebär att Länsstyrelsens skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet ska följas.

Översvämning

Det finns risk för översvämning i mindre delar av planområdet vid 100-årsregn, enligt den översiktliga översvämningskartering som gjordes för kommunen år 2011. Höjdsättning av området ska göras så att eventuella översvämningar inte medför skador på bebyggelsen. Några övriga åtgärder bedöms inte behövas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Kulturmiljö

Industribebyggelsen inom planområdet är del av en kulturhistoriskt värdefull miljö som är unik för kommunen. Tegelbyggnaderna med sina karaktäristiska trappstensgavlar ger området en egen karaktär och identitet som är av stort värde även för bostadsmiljön. De industribyggnader som tidigare har bedömts ha väsentligt kulturhistoriskt värde är skyddade mot rivning och exteriör förändring i detaljplan D 2001-08-30. En rivning av de industribyggnader som idag är skyddade kräver att ny detaljplan som medger rivning av byggnaderna.

Drygt tio år efter att bostadsutbyggnaden vid Bolinder strand påbörjades har kommunen bedömt att det finns skäl att än en gång avväga delar av det kulturhistoriska värdet mot andra samhällsintressen, så som nya bostäder. De bostäder som nu planeras är för kommunen ett tillskott av bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge som hushållar väl med mark och som ökar nyttan av befintlig infrastruktur. Detta bedöms kunna motivera begränsade rivningar av de befintliga industribyggnaderna. Huvuddelen av industribebyggelsen avses fortfarande att bevaras.



Befintlig byggnad (foto: Ettelva arkitekter).

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Utmed Fabriksvägen löper idag en trottoar på norra sidan av körbanan och en gång- och cykelbana parallellt med vägen på södra sidan. Utmed Godsvägen sträcker sig en trottoar på östra sidan av körbanan, vilket kompletteras med en trottoar inom kvartersmark utmed byggnaderna på västra sidan av Godsvägen. Längs med Mälarbanan sträcker sig ett regionalt cykelstråk.

Kollektivtrafik

Kallhälls station med både pendeltåg och linjebussar ligger inom cirka 5-10 minuters gångavstånd vilket ger planområdet god tillgång till kollektivtrafik.

Gatunät

Det lokala gatunätet är huvudsakligen inom kvartersmark vid Bolinder strand, undantaget är Fabriksvägen och Godsvägen som är allmänna lokalgator.

Biltrafik

Biltrafiken inom planområdet och övriga Bolinder strand är lokal då det inte förekommer någon genomfartstrafik.

Trafikmängderna år 2030 när planområdet är fullt utbyggt har beräknats till cirka 2000 (idag 1300) fordon per dygn på Fabriksvägen, cirka 1600 (idag 900) fordon per dygn på Godsvägen samt mindre än 500 fordon per dygn på övriga lokalgator. Ingen tung trafik går på Fabriksvägen eller Godsvägen nattetid.

Parkering

Enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm ligger planområdet inom zon A där följande gäller för bostäder:

- ☐ För mindre lägenheter (2 rum och kök eller mindre) ska 0,6 parkeringsplatser anordnas.
- ☐ För större lägenheter (3 rum och kök eller större) ska 0,8 parkeringsplatser anordnas.
- ☐ 2,5 cykelparkeringsplatser per bostad ska anordnas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Inom området finns kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten.

Dagvattenhantering

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i området bedöms vara relativt dåliga då marken till stor del består av lera vilket begränsar möjligheten till infiltration.

Störningar och risker

Förorenad mark

Tidigare verksamheter inom planområdet har orsakat markföroreningar, vilket vid höga halter kan utgöra en risk för hälsa eller miljö. Ett antal jordprover togs inom områdena för kvarter A under 2009. Analysen av proverna visade att marken innehåller föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. År 2012 togs även jordprover i område B, i samtliga provpunkter uppmättes halter under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Marken ska inom de områden där så krävs saneras innan startbesked ges för ny bebyggelse.

3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Bostäder

Den planerade bebyggelsen struktureras i två nya bostadskvarter utmed Godsvägen (kvarter A) och utmed Birger Dahlerus väg. (kvarter B).



Illustrationsplan över planområdet. (Illustration: Erseus arkitekter)

Kvarter A

I kvarter A föreslås byggrätt för två nya byggnadskroppar, längs Godsvägen. I norra delen av Godsvägen avslutas kvarteret med ett punkthus i 16 våningar samt en souterräng. Byggnaden utformas med tegelfasad med inspiration från de gamla tegelindustribyggnaderna i området.

Byggnadskroppen söder om är åtta våningar in mot gården respektive sex våningar mot gatan på grund av nivåskillnaderna skapas två souterräng våningar. Mot gården är husen två våningar högre för att ansluta väl till den cirka fem meter lägre gårdsnivån. Ungefär mitt på byggnaden möjliggörs byggrätten en högre del med nio våningar som skapar variation i fasaden.

Den ovanliggande lägre teknikvåningen är tydligt indragen från fasadliv med minst ett par meter och är fönsterlös, så att denna varken uppfattas som eller kan bli en bostadsvåning.

Förskola

Förskola möjliggörs i planområdet eftersom det bedöms finnas ett lokalt behov av förskoleplatser i Bolinder strand. En möjlig lokal är den befintliga industribyggnad som ligger centralt och bullerskyddat i området samt med närhet till naturreservatet.



Illustration: ny bebyggelse längs Godsvägen set mot norr. (Illustration: Erseus arkitekter)

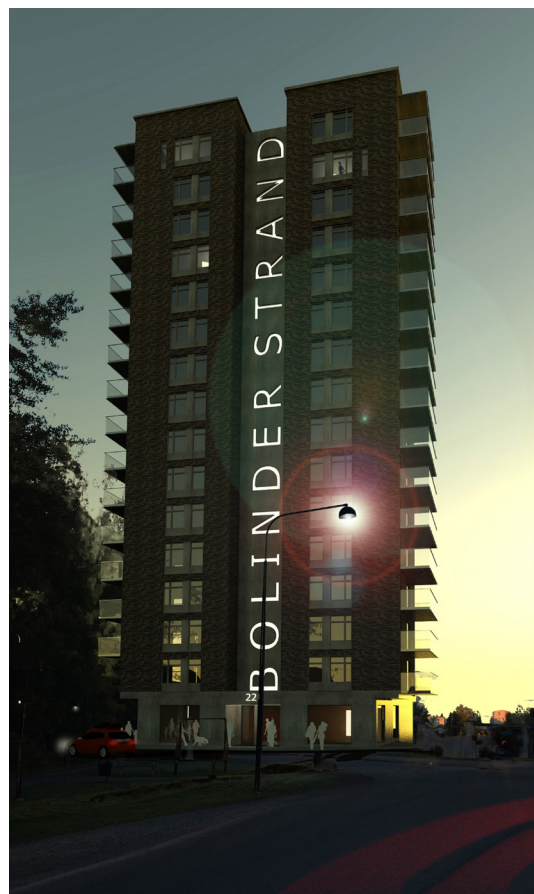
Kvarter B

I kvarter B tydliggörs entrén till området genom ett nytt punkthus på 16 våningar samt en souterräng våning. Den ovanliggande lägre teknikvåningen är tydligt indragen från fasadliv med minst ett par meter och är fönsterlös, så att denna varken uppfattas som eller kan bli en bostadsvåning.

Byggnaden utformas med tegelfasad med inspiration från de gamla tegelindustribyggnaderna i området. Framför byggnaden föreslås en stenlagd yta ut mot Godsvägen.

Verksamheter

I entréhusets bottenvåning möjliggörs det för verksamhet. I kvarter A centralt i området finns det också möjlighet till centrumverksamhet.



*Illustrationer: Ny bebyggelse vid Bolinder port. Dag- och kvällsbild
(Illustration: Erseus arkitekter)*

Natur

Naturvärden

Som kompensation för de ädellövträd i spridningssambandet som inte kan stå kvar föreslås följande åtgärder:

☐ Om den största eken (nr. 17 i trädinmätningen) inte är möjlig att flytta och återplantera ska den tas tillvara genom att placeras liggande på en solbelyst plats i närområdet.

☐ De ädellövträd som tas ner ska ersättas med plantering av nya ädellövträd i närområdet. Nya träd ska vara så pass stora som bedöms vara möjligt och rimligt.

☐ Närmaste entré till Görvälns naturreservat, som återfinns där Upplandsleden möter korsningen Fabriksvägen-Godsvägen, ska tydliggöras i sin utformning för att skapa bättre tillgänglighet till reservatet.

Kompensationsåtgärderna regleras i tillhörande exploateringsavtal.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljö

Delar av industribyggnader måste rivas för att ge utrymme åt den planerade bostadsbebyggelsen. Efter rivning kommer nya fasader behöva uppföras för att restaurera de nya fasadliv som blivit frilagda. Utformningen av dessa fasader är av stor betydelse för den historiska upplevelsen och byggnadernas kulturhistoriska värde. Gestaltningen och utförandet av dessa fasader ska därför ske i samråd med byggnadsantikvarisk kompetens.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik utmed befintliga och tillkommande kvartersgator planeras till viss del ske på separat gångbana/trottoar och till viss del i blandtrafik i körbanan. Att gångtrafik bedöms vara rimligt i blandtrafik beror på den låga trafikmängden bilar och den skyltade hastigheten samt på vissa kvartersgators utformning och önskvärda industrikaraktär. Cykeltrafik planeras huvudsakligen i körbana inom planområdet.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns ingen kollektivtrafik idag. Godsvägen möjliggörs för breddning så att i framtiden inte omöjliggöra busstrafik.

Gatunät

Gatunätet planeras inte att byggas ut.

Biltrafik

Korsningen Godsvägen - Fabriksvägen kommer att flyttas något så att det skapas mer yta där entréhuset placeras. Korsningen kommer fortsätta att vara en fyrvägs korsning men får en liten förskjutning söderut. Den flyttade vägdragningen kommer inte placeras inom naturreservatet.

I den befintliga tegelbyggnaden tas två glasparter bort vilket medför en större öppning genom byggnaden som trafik kan passera genom.

Parkering

Bilparkering för de planerade bostäderna löses huvudsakligen i garage som planeras under mark i kvarter A och delvis B. Utöver garage planeras markparkering inom kvartersmark. En markparkering planeras i slänten mot järnvägen strax norr om korsningen Godsvägen-Fabriksvägen. Cykelparkering planeras i form av komplementbyggnader på bostadsgårdarna samt i cykelställ intill entréer. Cirka 50 procent av cyklarna förutsätts förvaras i lägenhetsförråd.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. Ledningsomläggningar krävs i södra delen av planområdet och vid parkeringsgaraget.

Dagvattenhantering

Höjdsättning av området ska göras så att eventuella översvämningar inte medför skador på bebyggelsen.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i området bedöms vara relativt dåliga då marken till stor del består av lera vilket begränsar möjligheten till infiltration. Förutsättningarna är dock goda för att allt dagvatten ska kunna ledas bort med självfall, vilket ska eftersträvas vid höjdsättning av området. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas genom att fördröja dagvattnet så mycket som möjligt. Föroreningar i dagvattnet ska om möjligt tas omhand vid källan. Dagvattnet renas i befintliga och nya oljeavskiljare. Funktionen på befintliga oljeavskiljare kontrolleras. Dagvatten från gårdar föreslås ledas via gräsytor, planteringar och grusgångar till dagvattenbrunnar med sandfång som är kopplade till ledningssystem. Takdagvatten föreslås ledas via stuprör direkt till gårdarnas dagvattensystem. Komplementbyggnader ska ha sedumtak för att fördröja dagvattnet.

Sammantaget bedöms att den ändrade markanvändningen innebär ett oförändrat dagvattenflöde till Mälaren.

Energiförsörjning

E.ON äger fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Bostäder utformas så att byggnadens energianvändning högst uppgår till 70-75 kwh per kvm och år vid drift.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Järfälla kommuns renhållningsordning, (Avfallsföreskrifter, Tekniska nämndens Riktlinjer för avfallshantering samt avfalls-plan). I Riktlinjerna finns kompletterande råd och anvisningar för avfallshanteringen som ska läsas tillsammans med avfallsföreskrifterna. I riktlinjerna finns exempelvis information som ska beaktas i planeringsskedet.”. Underjordiska sopkasuner planeras för hushållssopor, eventuellt för ytterligare någon fraktion. Därutöver planeras avfallsutrymmen i form av miljörum med källsortering för övriga fraktioner. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Kallhälls station.

E1

Inom planområdet finns idag två befintliga elnätstationer varav placeringen för en justeras för att anpassas till den planerade bebyggelsen.

- ☐ Befintlig elnätstation invid Godsvägen kan stå kvar.
- ☐ Befintlig elnätstation i norra delen av kvarter A ersätts med en elnätstation i ett läge i västra delen av kvarter A.

Bredband

Ny bebyggelse föreslås anslutas till fibernät för telefoni, tv och bredband.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Planerade bostäder utsätts för buller från vägtrafik och spårtrafik. En trafikbullerutredning med beräknade ljudnivåer har tagits fram. Beräkningen grundar sig på trafikmängder som är en prognos för år 2030 då både Mälarbanan (järnvägen) och de planerade bostäderna bedöms vara fullt utbyggda. Bullerberäkningen visar att det finns goda förutsättningar att uppfylla Stockholms läns ritvärden för trafikbuller, med tillämpning av avstegsfall B, för de planerade bostäderna i kvarter A och B.

Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivå från vägtrafik och spårbunden trafik blir lägre än 55 dB(A) vid fasader som ej vetter mot spåret. Vid fasader mot spåret samt vid vissa hörnfasader blir ekvivalenta ljudnivåerna högre än 55 dB(A). För lägenheter vid dessa fasader krävs en anpassad planlösning. Exempelvis kan lägenheterna utrustas med bullerskärm på balkong.

Beräkningar visar att maximal ljudnivå från vägtrafik understiger 70 dB(A) vid fasader mot väst i kvarter A. Punkthusen i kvarter A och B utsätts för maximala nivåer runt hela byggnaden.

Förskolor ska enligt rättspraxis ha uteplats/skolgård där bullernivån med god marginal understiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, på hela gården.

Följande bulleråtgärder planeras:

- ☐ En anpassad planlösning där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vänder sig mot en mindre bullrig sida om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs för de bostadshus som utsätts för de högsta ljudnivåerna.
 - ☐ Delvis inglasade balkonger krävs i de mest utsatta lägena i kvarter A och kvarter B för att samtliga bostäder ska få tillgång till en fasad om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
 - ☐ För att ge samtliga boende tillgång till en uteplats där maximal ljudnivå ej överstiger 70 dB(A) ska gemensamma uteplatser ordnas.
- Planerade bostäder bedöms inte utsättas för vibrationsstörningar från Mälarbanan.

Farligt gods

Olyckor förknippade med urspårning och transport av farligt gods på Mälarbanan är händelser som skulle kunna utsätta personer inom planområdet för risk. Ett antal möjliga olycksscenarier för år 2030 har studerats, se Riskbedömning för detaljplan. Slutsatsen är att med rådande avstånd om minst 60 meter mellan planerad bebyggelse och järnväg är risknivån så låg att den kan accepteras utan ytterligare åtgärder.

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljpåverkan som beskrivs i PBL 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).

Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i miljöbalken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.

Planens genomförande bedöms bidra till en positiv utveckling avseende föroreningssituationen och dagvattenhanteringen i området. Ny bebyggelse medför alltid ökad trafik och energiförbrukning, det kollektivtrafiknära läget ger dock goda alternativ till transport med bil. Planerade bostäder bedöms bli relativt energieffektiva då de ansluts till fjärrvärme och utformas för en låg energianvändning.

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats utgörs av gata, park och natur.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Planens genomförande avseende ansvarsfördelning, kostnader, markförvärv och utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal ska finnas innan antagande och ett undertecknat avtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagandebeslut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Exploatören kommer att köpa den mark av kommunen som enligt detaljplaneförslaget är avsedd för parkering. Området kommer att fastighetsregleras in i en av exploatören ägd fastighet.

För att lösa parkering mellan de olika blivande bostadsrättsföreningarna finns möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar. För genomförandet av denna reglering samt övriga regleringar som endast berör exploatörens mark svarar exploatören.

Om nödvändigt bildas ledningsrätt i samband med fastighetsregleringarna.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Vid fastighetsbildning delas planområdet upp i lämpliga fastigheter. Eventuellt kan servitut eller gemensamhetsanläggning krävas för kvartersgator, parkering och angöring. Dessa rättigheter skapas i samband med övrig marköverföring och fastighetsreglering. Om nödvändigt bildas ledningsrätt i samband med fastighetsregleringarna för att säkra rätten för kommunala VA-ledningar. I de fall ledningsrätt för kommunala VA-ledningar tillskapas ska ingen ersättning för markåtkomst utgå.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören.

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark samt de åtgärder på allmän platsmark som krävs för genomförandet av planen. Lantmäteriet debiterar efter gällande taxa.

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.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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.

Byggstart planeras till år 2017 under förutsättning att planen inte överklagas.

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Jenny Reutersvärd, planarkitekt

Ebbe Tjäder, exploateringsingenjör

David Nordin, trafikplanerare

Niklas Nordström, trafikingenjör

Ingrid Kennerstedt Bornhall, kommunantikvarie

Amanda Redstorm, bygglovhandläggare

Lea Rastas, va-ingenjör

Anders C Eriksson, stadsarkitekt

Övriga medverkande

Nancy Mattsson, JM

Anders Joelsson, JM

Kristina Hansson, JM

Fredric Scherman, Erseus arkitekter

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Malin Danielsson

Planchef

Jenny Reutersvärd

Planarkitekt

Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se

webbplats: www.jarfalla.se

