



JÄRFÄLLA KOMMUN

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 2016-07-06

Järfälla kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Detaljplan för

Nybergstorg

fastigheten Jakobsberg 2:1164

.....



Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr KST 2013/420

2016-01-25



INNEHÅLL

1. INLEDNING

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

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden	7
Bebyggelse	7
Stadsbild	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö	8
Gator och trafik	8
Störningar och risker	8

3. PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse	9
Parker, torg	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning	14
Sammanfattning av konsekvenser	14

5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Genomförandetid	16

6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	17
Övriga medverkande	17



1. INLEDNING

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta skala 1:1000

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är;

- Buller- och vibrationsutredning, Nybergstorg Järfälla. Rapport 12164 2014-11-17, Åkerlöf Hallin akustik konsult AB. Uppdaterad 2015-08-26
- Riskbedömning, Kv Jakobsberg 2:1164, 2014-06-05, Brandkonsulten AB
- Geoteknisk undersökning 2014-08-29, Cowi AB
- PM 1 Radon, 2014-08-29, Cowi AB kompletterad oktober 2015
- Dagvattenutredning, Geosigma AB januari 2015 Grap 14288. Uppdaterad 2015-09-24

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

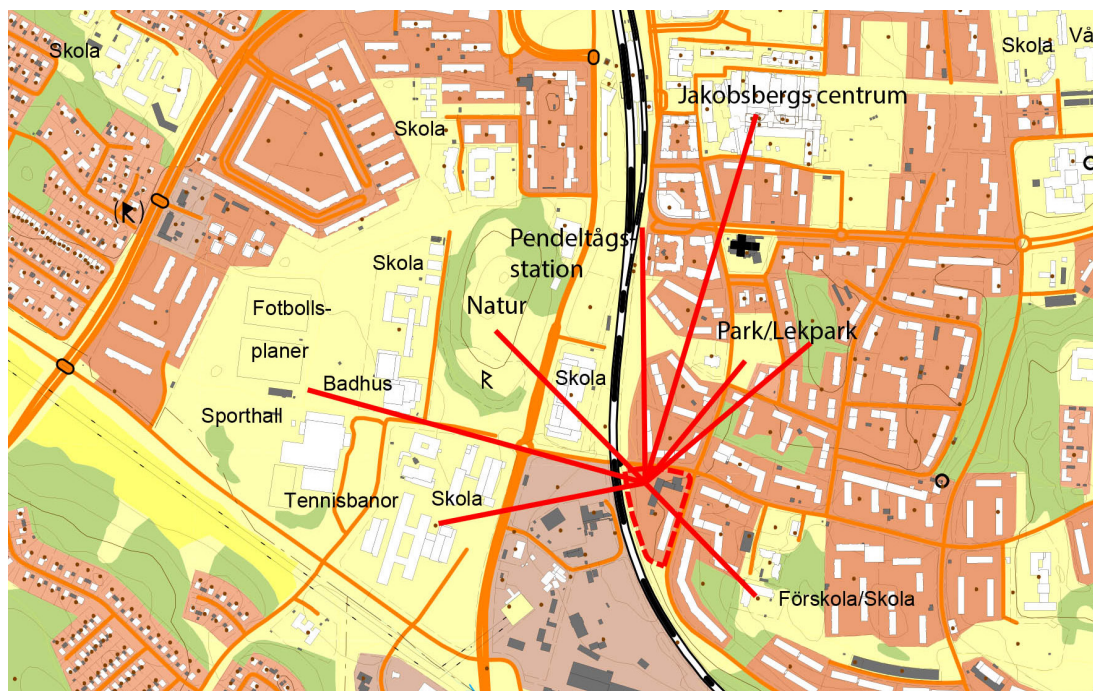
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ca 130 bostäder i flerbostadshus. Planens huvuddrag är att bidra till Jakobsbergs utveckling till en tät, levande stad genom att komplettera befintlig bebyggelse på fastigheten med sju nya hus. Planen verkar också för att ge Jakobsberg en tydlig stadsmässig entré till det centrala Jakobsberg.



Planens syfte är att bidra till Jakobsbergs utveckling till en levande stad. Från pendeltåget ska resenären få en tydlig upplevelse att den täta staden tar sin början och att de nya husen bildar en entré till tätorten Jakobsberg. Bilden visar vy från pendeltågsspåren som passeras av över 10 000 resande varje dag. Bild: Kontur arkitektkontor

Plandata



Nära till nästan allt. Läget för nya bostäder är strategiskt placerat.

Läge

Planområdet ligger centralt, drygt 600 meter söder om Jakobsberg C med dess pendeltågsstation och fullt utbyggda centrum. Mälarbanan ligger direkt väster om fastigheten. Norr respektive öster om aktuell plats ligger Frihetsvägen och Vasavägen. Inom gångavstånd finns också skolor/förskolor, träningsmöjligheter, gröna områden och lekparker.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 12 000 kvm.

Markägförhållanden

Stena fastigheter Öst AB äger i princip hela planområdet utom en smal remsa runt om som är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktplan

Översiktplanen för Järfälla kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-06-02. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktplanen. Där står bland annat att bebyggelsen ska utformas med en genomsnittlig hög täthet och ha en tydlig stadskaraktär. Vid spårstationer ska exploateringsgraden vara hög.

RUFS - regional utvecklingsplan

I Rufs redovisas en önskad utveckling av åtta regionala stadskärnor. Barkarby-Jakobsberg, i vilket detta projekt ingår, är en av dessa. Kommunen har i Rufs åtagit sig att skapa en tät och upplevelserik stadsmiljö med urbana kvalitéer, fler boendemöjligheter, fler arbetsplatser och en bättre kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner

För området gäller Pl B 58-11-03 Del av byggnadsplan för Jakobsberg 2:1095 och 2:1086 laga kraft 1958-11-03.



Befintlig detaljplan. Nytt planområde streckmarkerat.

Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt enligt Kommunstyrelseförvaltningens förslag 2013-11-25 §161 att;

1. Ramavtal med Stena fastigheter Öst AB för bostadsbebyggelse inom fastigheten Jakobsberg 2:1164 godkänns
2. Planutskottet ges i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Jakobsberg 2:1164
3. Kommunstyrelseförvaltningens skrivelse 2013-10-16 godkänns som förstudie för detaljplanen.



2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har en höjdskillnad från i norr + 18,8 till den södra delen ca + 27 m. Själva platsen där de befintliga bostäderna ligger är relativt plant. Större delen av planområdet består av en asfalterad parkeringsyta. I planområdets södra del finns en grönyta med uppväxta träd.

Naturvärden

Inom planområdet finns inte några intressen registrerade avseende flora, fauna eller rödlistade arter. Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

Rekreation och friluftsliv

Till närmaste lekplats är det 300 m. Direkt norr om planområdet finns en större park/naturområde och 300 m nordväst ligger en landskapspark. Till Järvafältets naturreservat är det 2 km fågelvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

En geoteknisk utredning har utförts. Utredningen visar att fyllningsjord bestående av sand, slit, grus, lera och krossmaterial förekommer inom området. Under fyllningen består den naturliga jorden av torrskopelera och morän ovan berg. Idag föreligger inga stabilitetsproblem i området.

Förutsättningar för ras och skred

Området ligger inte inom område med naturliga förutsättningar för skred.

Grundvattennivå

Grundvattenmätning har utförts. Pejling av grundvattennivån utfördes i samband med den geotekniska undersökningen. Uppmätt grundvattennivå var då +19,3, dvs 2,6 m under markytan. Schakt utförs delvis under rådande grundvattennivå. I samband med schaktarbetena kommer länshållning att behöva utföras på grund av tillrinnande ytvatten och nederbörd. Länshållningsvattnet kommer att eventuellt behöva renas före utsläpp till dagvattenledningar. Järfällas krav för länshållningsvattnet ska följas.

Radon

Med hänsyn tagen till Strålskyddsmyndighetens rekommendationer, mätresultat samt befintliga markförhållanden klassificeras marken preliminärt som högradonmark. Byggnader på högradonmark ska utföras radonsäkra.



Hydrologiska förhållanden

Vattendrag, sjöar

Närmaste vattendrag är Bällstaån som ligger ca 300 meter från planområdet.

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljökvalitet och finns bl.a. för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Dagvatten från området avleds till Bällstaån. Bällstaåns kemiska och biologiska status ska höjas till rätt nivå enligt Ramdirektivet för vatten.

Bällstaån som rinner genom de centrala delarna av kommunen och vidare genom Stockholm och Sundbyberg innan den når Bällstaviken i Mälaren. Bällstaån är idag förorenad, övergödd och ekologiskt känslig. Bällstaån har dålig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Bällstaån har fått dispens och god ekologisk status ska uppnås innan 2021.

Vattenmyndigheten föreslår nya miljökvalitetsnormer för Bällstaån enligt följande: Bällstaån har otillfredställande ekologisk status och god ekologisk status ska uppnås till 2027. Bällstaån uppnår ej god kemisk ytvattenstatus och god kemisk ska uppnås till 2021. De nya miljökvalitetsnormerna kommer att beslutas under hösten 2015.

Järfälla kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska gälla

- Dagvattnet ska omhändertas så att det inte riskerar att orsaka översvämningar i nedströms liggande områden
- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt
- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås
- Dagvattnet ska avskiljas från spillvattnet
- Dagvatten ska tas omhand lokalt inne på fastighetsmark.
- Grönytor ska ligga lägre än byggnader och vägar så att dagvattnet kan avrinna på ytan vid extrema nederbördstillfällen.
- Inom Bällstaåns avrinningsområde ska krav på flödesbegränsningar ställas i alla nya detaljplaner.
- Dagvattnet ska fördröjas på kvartermark så att maximal avrinning inte överstiger 40 liter/sekund · hektar vid ett dimensionerande 2-årsregn.
- Avskiljning av olja och sediment krävs för dagvatten från alla fastigheter med över 3000 m² hårdgjord yta och parkeringsplatser för över 40 bilar.
- Dagvatten från nytilkomna eller ombyggda kommunala vägar ska renas lokalt, i första hand genom att dagvatten leds ut över grönytor innan det leds vidare till recipient.
- Dagvatten ska avledas ytligt. I första hand ska dagvattenlösningar göras synliga och estetiskt tilltalande.
- Dagvatten ska om möjligt användas som bevattning av till exempel alléer.



- Krav på rening av dagvatten ska ställas vid all nyexploatering samt större ombyggnationer utifrån recipientens behov
- Infiltration av förorenat dagvatten ska inte göras i områden med förorenad mark, för att inte riskera att förorena grundvattnet.
- I alla tillkommande områden ska dagvatten och dräneringsvatten avledas via dagvattennätet.
- Nybergs torg ligger inom Bällstaåns avrinningsområde där riktvärdena gällande fosfor i dagvattnet är satt till 80 µg/liter totalfosfor och 80mg/liter suspenderad substans.

Översvämning

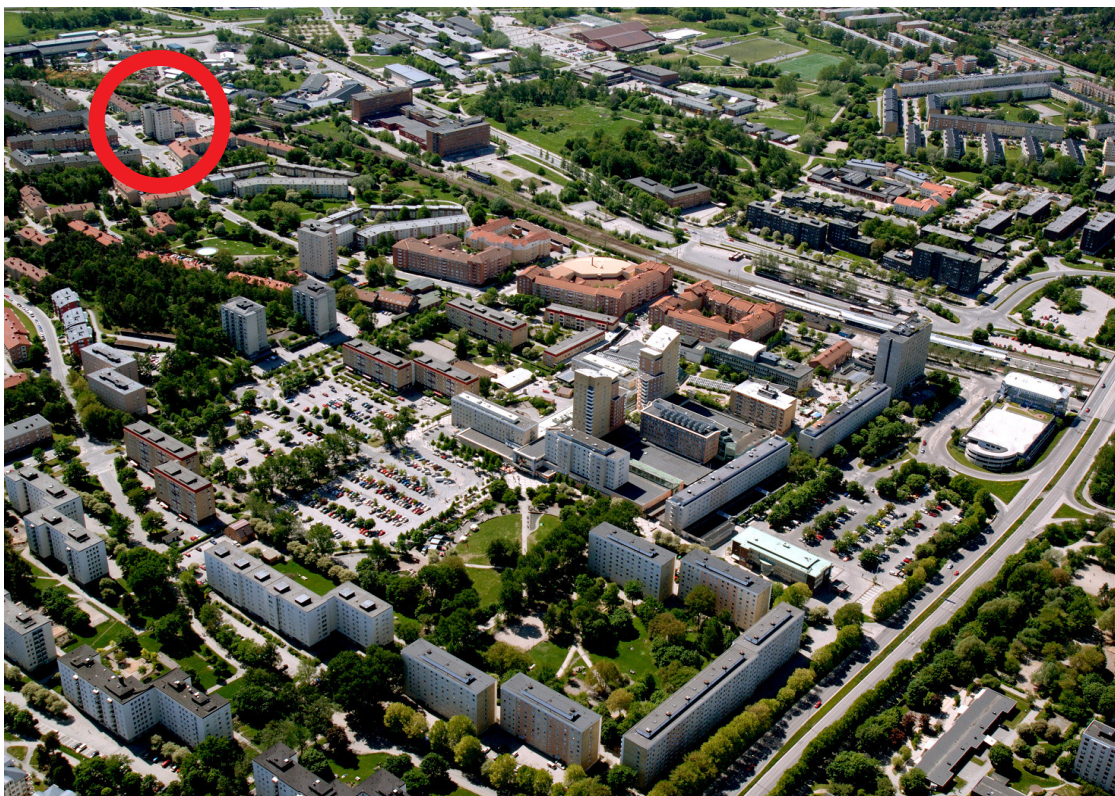
Planområdet ligger inte inom område för risk för översvämning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av tre bostadsvolymer. Byggnaderna är daterade till sent femtiotal. Det består av ett elva våningar högt höghus med lokaler i bottenvåningen och två lägre bostadslängor. Runt själva Nybergstorg finns kontor, butiker och restaurang. På andra sidan Mälarbanan pågår uppförande av ett nytt stadsutvecklingsområde - Söderdalen.

Stadsbild

Planområdet ligger i det centrala Jakobsbergs södra del. Området karaktäriseras av mestadels flerbostadshus i en relativt luftig struktur. Den enda högre byggnaden i området är planområdets befintliga elvavåningshus. Fler högre byggnader finns närmare pendeltågsstationen och centrum. Området har en hög andel grönyta i form av parker, gårdar och naturmark.



Planens läge i Jakobsberg.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området är markerat i Översiktplanen under värdefulla byggnader och miljöer. Värderingen är att "Husen kring Nybergstorg med bostäder, butiker och annan service är en välbevarad rest av det som från ett privat initiativ planerades bli hela Jakobsbergs centrum. Nybergstorg är härigenom en intressant del av det moderna samhället Jakobsbergs framväxt." Enligt förslag till åtgärder i kulturmiljöplan för Järfälla är det önskvärt att torget även framöver hålls öppet och inte byggs igen. I övrigt föreslås inga restriktioner.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Gator och trafik

Området är välförsett med gång- och cykelvägar. Parallellt med planområdets västra del löper en cykelväg som via ett grönområde leder fram till centrala Jakobsberg.

En av platsens stora fördelar är dess närhet till god kollektivtrafik. Då Jakobsbergs nya pendelstågsgång står klar är det knappt 500 m till tågen. I anslutning ligger också Jakobsbergs bussterminal.

Norr om planområdet ligger Frihetsvägen med 6 600 fordon/årsmedeldygn och österut ligger Vasavägen med 1 600 fordon/årsmedeldygn.

Teknisk försörjning

E.ON äger det fasta elnätet.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området är idag mycket bullerstört. Bullret kommer framförallt från järnvägen men även från de angränsande större vägarna Frihetsvägen och Vasavägen.

Farligt gods

De risker som bedömts betydande är transporter av farligt gods på Mälarbanan väster om planområdet.

Förorenad mark

Platsen ligger inom område med risk för markföroreningar- industriområde befintligt eller nedlagt. En geoteknisk undersökning (2014-08-29) visar att utförda miljötekniska analyser indikerar spill av motorolja i en punkt. Inga halter överstiger dock naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Kompletterande miljöteknisk undersökning (oktober 2015) visar inte på någon markförorening i området och det finns inget som tyder på några restföroreningar efter tidigare verksamheter. Den utförda utredningen är dock översiktlig och markföroreningar kan förekomma i området.



3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Stadsbild

Den planerade bebyggelsen skapar en ny bebyggelsefront mot järnvägen och omgränsande befintliga vägar. Bebyggelsen varierar i utbredning och höjd, från tre till nio våningar. Mot Frihetsvägen och norr får byggnaden sin högsta höjd, medan den trappar av mot mitten av den nya lokalgatan för att därefter återigen bli högre. Delar av bebyggelsen kommer på så sätt att synas tydligt från längre avstånd. Bebyggelsen bildar, tillsammans med den planerade bebyggelsen på andra sidan järnvägen – Söderdalen, en tydlig stadsmässig entré till de centrala Jakobsberg. Även Frihetsvägen får en mer urban karaktär än den har idag.

Längs den nya byggnaden löper en bågformad, enkelriktad kvartersgata. I slutet av den planerade bebyggelsen skapas ett nytt och tydligare järnvägsrum.



Ny bebyggelse från söder, sett från andra sidan järnvägsspåren.



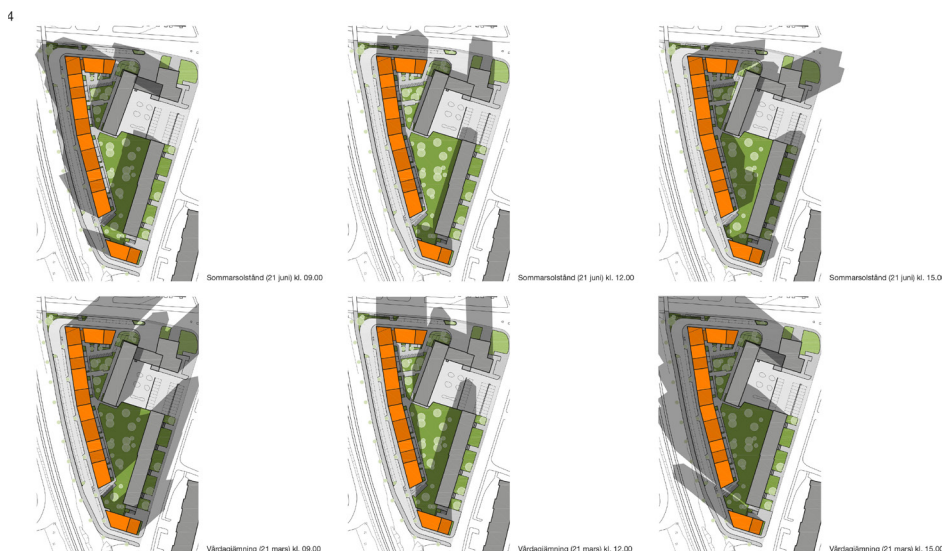
Torget bibehåller sin karaktär medan de nya byggnaderna markerar kvarteret. Bilder: Kontur arkitektkontor.

De nya byggnaderna består av sju olika byggnader varav sex är sammanlänkande. Taklinjen kommer variera genom sex olikanockhöjder och takvinklar. De nya byggnaderna är en variation mot övrig närliggande bebyggelse och ger ett nutida intryck. Den högre delen, som vetter mot Frihetsvägen, ger ett tillskott då det ger en tydligare stadskaraktär och svarar mot det befintliga höghuset.



Ny bebyggelse kommer att ses från pendeltågsfönstret av tusentals personer varje dag. Närhet till bebyggelse från järnvägsrummet ger intryck av tät stad detta till skillnad mot idag då man passerar en ganska skräpig parkeringsyta. Bild: Kontur arkitektkontor.

Enligt utförd riskanalys bör 25 m närmast järnvägen lämnas byggnadsfritt därav kommer de tilltänkta bostäderna ligga relativt nära befintliga. Där det är som närmast kommer det att vara ca 10 meter från befintlig byggnad till ny. För att påvisa effekten har en solstudie gjorts. Den nya byggnationen bedöms ge godtagbara ljusförhållanden för den befintliga bebyggelsen.



Skuggstudie. Överst 21 juni kl. 09.00, 12.00 och 15.00 Underst: 21 mars samma tider.



Kulturmiljön bevaras runt själva torget då de byggnader som omsluter och definierar torget inte kommer att ändras. De nya byggnaderna placeras där det idag ligger en parkeringsplats.

Offentlig och kommersiell service

Huvudsakligen nyttjas planområdet idag för bostadsändamål, men även av flera mindre verksamheter däribland restauranger, butiker, frisör, kontor mm. Dessa kommer att få möjlighet att finnas kvar. Både gymnasium och grundskola ligger inom 300 meter. Närmaste förskola ligger också ca 300 m från platsen. Fullt utbyggd service finns i Jakobsbergs centrum ca 600 norr om planområdet. Vårdcentraler finns också inom bekvämt avstånd.

Parker och torg

Park

Nya innergårdar skapas inramade av de befintliga husen i öster och de nya byggnaderna i väster. I området planeras platser för lek, rekreation och sociala möten. De privata bostadsgårdarna utformas tillsammans med de boende med möjlighet för lekplatser för de minsta barnen, gemensamma uteplatser, planteringar och cykelparkering. Till infarten från Frihetsvägen ansluter en liten stenlagd plats, vilken bildar en nod för bilar, cyklister och fotgängare. Utformningen av den nya innergården sker i samarbete mellan fastighetsägaren och de boende.



Vy från innergård mot byggnaden vid Frihetsvägen. Innergårdens utformning kommer att tas fram i samarbete med de boende. Bild: Kontur arkitektkontor



Torg

Nybergstorg ligger inom planområdet och är ett relativt frekvent använt torg och en mötesplats. Det kommer inte påverkas nämnvärt då det är omgärdat av befintlig bebyggelse. Möjligheten att öka attraktiviteten och ge mer liv åt torget ökar i och med föreslagen etablering.

Lek, rekreation och möteplatser

Området är välförsett med publika uterum som får fler besökare när antalet boende utökas. Närliggande lekparker och gröna släpp ger möjlighet att mötas och vistas utomhus.

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya allmänna vägar kommer att anläggas. Entré till området kommer som idag att ske från Frihetsvägen. Hela området kommer sedan att nås via en kvartersgata som går längs med västra sidan. Utfart sker vid Vasavägen.

Gång- och cykeltrafik

Idag går längs med västra sidan av planområdet en cykelväg som kommer att ligga kvar. Gångväg som leder till centrum och pendeltåg finns norr om Frihetsvägen.

Kollektivtrafik

En av detaljplanens stora fördelar är dess kollektivtrafiknära läge. Jakobsbergs pendeltåg- och busstation ligger drygt 500 meter från nybyggnation.



Från Frihetsvägen kommer en trappa leda upp till planområdet. Den tillkommande muren är klädd med gröna växter och belysning för en attraktiv gatumiljö. Bild: Kontur arkitektkontor



Gatunät

Bostadskvarteret ansluter direkt till det befintliga allmänna gatunätet.

Parkeringar, varumottag, utfarter

Enligt Järfällas parkeringsnormer ligger platsen inom zon A. Där gäller för två RoK eller mindre 0,6 blp/lgh och 0,8 blp/lgh för större lägenheter än 2 RoK. All parkering kommer att ske på kvartersmark. Behovet av nytillkomna parkeringsplatser kommer att lösas genom kantstensparkering vid kvartersgata och i befintligt garage. För de verksamheter som finns vid Nybergstorg finns parkeringsplatser vid Vasavägen och ska följa Järfällas parkeringsnorm för handel och kontor. Cykelparkeringar kommer att finnas på bostadsgårdar och inom bostadshusen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Befintlig ledning kommer att flyttas och regleras i avtal.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts som visar att den nya exploateringen kommer totalt att medföra ökade dagvattenflöden på cirka 47 %. Utgångspunkten för utredningen och Järfälla kommuns riktlinjer för dagvatten är att sträva efter att lokalt omhänderta en stor del av det dagvatten som uppkommer inom området. På så sätt kan belastningen på det kommunala dagvattennätet reduceras vid kraftiga regnhändelser såsom 10-årsregn. För att klara flödeskravet krävs ett utjämningsmagasin på ca 58 m³. Utjämningsmagasin skapas genom att skelettjordar anläggs under grönytor och att svack/makadamdiken anläggs mellan vägen och cykelbanan i norr och väst. Dagvatten från taken leds till grönytor på fastighetens innergård där det fördröjs i skelettjordar under grönytor, som förses med bräddavlopp i form av dräneringsledningar till fastighetens norra del. Dagvatten från asfaltsytor i norr och väst leds till makadamdiken som leder till anslutningspunkten för det kommunala dagvattensystemet. Reningen av områdets dagvatten åstadkoms genom att skelettjordar och makadamdiken fördröjer dagvattnet.



Förslag till dagvattenhantering. Gårdsytor ska i största möjligaste mån bestå av grönytor. Dagvatten från takytor leds till grönytor. Mellan cykelbana och kvartersgata föreslås ett makadamdike.

För att klara flödeskravet från kommunen krävs ett utjämningsmagasin på cirka 58 m³. Möjlighet finns att tillskapa ett magasin på 269 m³ enligt dagvattenutredningen.

Områden som föreslås anläggas med skelettjordar är snedstreckade, plats för möjlig oljeavskiljare och sandfilter är markerad som rutad cirkel. Svack/makadamdiken är markerade med brun linje och pilarna utgör förslag på flödesriktningar.



4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 34§. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Sammanfattning av konsekvenser

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Klimatpåverkan och hushållning med naturresurser

Genom att exploatera ytterligare ökar transporterna, vilket bidrar till mer utsläpp. Samtidigt kan en tät struktur med bostäder i närheten av pendeltåg innebära minskade utsläpp per person. Om nybyggnationen sker på ett energieffektivt sätt bidrar det till minskad klimatpåverkan per person på lång sikt.

Naturmiljö

I södra delen av planområdet finns ett grönyta med uppvuxna träd som delvis kommer tas i anspråk.

Vattenmiljö

Statusen i Bällstaån har av vattenmyndigheten klassificerats som att den inte uppnår god kemiskstatus eller god kemisk status exklusive kvicksilver. Den ekologiska statusen har klassats som otillfredsställande. Förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för Bällstaån bedöms förbättras med hjälp av detaljplanens genomförande. Dagvattenutredning visar att fördröjningsmagasin i form av skelletjord, gröna ytor med mera gör att mängden dagvatten till det kommunala dagvattennätet minskar samtidigt som vattnet renas och direktiven för Bällstaån kan klaras.

Luft

Ny byggnation bedöms inte påverka luftkvaliteten nämnvärt.

Kulturmiljö och landskapsbild

Den nya byggnationen ger ett tillskott till området då stadsstrukturen blir tätare och tydligare. En modern arkitektur ger en ny årsring till platsen. Karaktären runt själva Nybergstorg bevaras. Från pendeltåget kommer man färdas mellan ett nybyggt Söderhöjden på västra sidan och det nya Nybergstorg på östra. Möjlighet till attraktiva innergårdar för befintlig och nya bostäder finns.

Buller

En bullerutredning har utförts. Med föreslagna lägenhetsplanlösningar och bullerdämpande åtgärder kan bostäder med god ljudmiljö erhållas. För de nuvarande bostäderna i kvarteret innebär de nya bostäderna en förbättring av bullersituationen då den nya bebyggelsen fungerar som bullerskärmar. De planerade bostadshusen söder om Frihetsvägen och väster om Vasavägen i Jakobsberg utsätts för mycket höga bullernivåer från främst järnvägen. Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna. Med föreslagna byggnadsutformning, lägenhetsplanlösning och bullerdämpande åtgärder kan bostäder med godtagbar ljudmiljö erhållas. Möjlighet att uppföra bullerplank finns också.



I samtliga lägenheter innehålls målet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen, avstegsfall B. Vissa lägenheter får högst 55 dB(A) utanför samtliga boningsrum och riksdagsbeslutet innehålls för dessa lägenheter. Alla lägenheter har tillgång till egen balkong, gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De nya bostadshusen kommer att skärma trafikbullret till nuvarande bostäder i området och den ekvivalenta ljudnivån beräknas minska med upp till 10 dB(A), vilket motsvarar en halvering av det upplevda ljudet. Ny byggnation föreslås ha en bullernivå inomhus i boningsrum som inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Risker

En riskanalys har utförts av Brandkonsult AB. De risker som bedömts som betydande är transporter av farligt gods på Mälarbanan. Närmaste avstånd mellan ny bebyggelse och spårkant uppgår till 25 meter. Utifrån de förutsättningar som erhållits för beräkningar i analysen bedöms risknivån acceptabel för nya byggnader samt planområdet som helhet. Planbestämmelser av riskreducerande art är införda. Bedömningen är att tillfredsställande nivå erhålls för individ- och samhällsrisk.



Trots närhet till spårrområde bedöms riskerna som acceptabla för nya bostäder. Vy över parkering idag.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplan och ansvarar för erforderliga avtal. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov 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 parkmark. Kvartersgata samt trappa på fastigheten kommer att uppföras och underhållas av fastighetsägaren till Jakobsberg 2:1164.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Stena fastigheter AB. Exploateringsavtalet ska vara klart senast under antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.

Stena fastigheter kommer att köpa en mindre del mark av kommunen, fastigheten Jakobsberg 11:5, i planområdets nordvästra del för att möjliggöra för en kvartersgata. Marken kommer att överföras till fastigheten Jakobsberg 2:1164.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Inom planområdet ligger en ledningsrätt för vattenledning som behöver flyttas. Exploatören står för alla kostnader i samband med den nya lokaliseringen. Trafikverket har rätt att nyttja området enligt gällande avtal mellan Trafikverket och fastighetsägaren fram till 2018-03-29. Genomförandet av detaljplanen måste således samordnas med gällande avtal.

Ekonomiska frågor

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

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 fem 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 beräknas cirka 6-12 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft. Preliminärt beräknas laga kraft ske andra kvartalet 2016.



6. MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:

Tina Hatt	Planarkitekt
Ebbe Tjäder	Exploateringsingenjör
Anne Pages	Miljöinspektör
Mats Olsson	Trafikkonsult
Anders Lundqvist	VA-ingenjör
Lea Rastas Amofah	VA-ingenjör
Nils-Göran Käll	Bygglöshandläggare

Övriga medverkande

Åsa Lehto/Elin Roll	Stena fastigheter AB
Tomas Fälth	Kontur arkitektkontor AB

Malin Danielsson
Planchef

Tina Hatt
Planarkitekt

PLANPROCESSEN

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt PBL 2010:900



Kommunstyrelseförvaltningen

Samhällsbyggnadsavdelningen

Tina Hatt

telefon: 08 580 287 98

postadress: 177 80 Järfälla

telefon växel: 08-580 285 00

epost: jarfalla.kommun@jarfalla.se



JÄRFÄLLA KOMMUN