Dnr Kst 2009/117

Detaljplan för SAMRÅDSHANDLING

MÄLARBANAN, Barkarby – Kallhäll

fastigheterna Barkarby 2:3 m fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för genomförandet

Bygg- och marklov kommer att krävas för stationsbyggnader, bullerskärmar och ändring av marknivåer. Rivning av befintliga byggnader kräver rivningslov. Ytterligare tillstånd, som t ex miljödom eller liknande, kan krävas innan en del arbeten kan påbörjas. För en del byggnader, t ex Jakobsbergs gamla stationshus, kan fastighetsbildning behöva vara genomförd innan bygglovet kan hanteras.

Detaljplanen genomförs i två etapper. Etapp två berör Barkarby. Genomförandet hänger ihop med utbyggnad av Mälarbanan mellan Barkarby och Tomteboda.

Etapp 1 (t o m 2015):
Arbetet med utbyggnad av Mälarbanan mellan Barkarby och Kallhäll beräknas kunna påbörjas 2011 och pågå t o m 2015. Under den tiden ska nya spår anläggas, nya perronger och stationsbyggnader ska byggas, Jakobsbergs gamla stationshus ska flyttas och en del byggnader längs Jakobsbergs industriområde ska rivas i delar. Vägar och gång- och cykelvägar som påverkas ska byggas om. Befintlig bussterminal i Barkarby byggs om och förskjuts norrut längs Helikoptervägen. Den nya bron norr om Barkarby station över spår och E18 byggs under perioden i halva sin bredd.

Tidpunkten för regionaltågstationen sammanfaller ganska väl med tidpunkten för färdigställande av Barkarbystaden och den spårväg som planeras. Senast när spårvägen byggs ut behöver bron över järnvägen och E18 i Barkarby byggas ut i hela sin bredd. Storstockholms lokaltrafik (SL) bygger om bussterminalen i Jakobsberg (i direkt anslutning till planområdet) 2010-2011.

Utbyggnad etapp 2 (färdigställd tidigast 2020):
Mälarbanan genom Järfälla kommun är den yttre delen av den sträckning som planeras mellan Kallhäll och Tomteboda. Den inre delen mellan Barkarby och Tomteboda kommer att byggas efter den yttre delen. I samband med att den inre delen färdigställs byggs regionaltågstationen i Barkarby ut. Tidplanen för färdigställande av den inre delen är inte lika tydlig som för den yttre delen och byggstart är inte fastställd. Tidigast runt 2020 är den inre delen färdigställd och där-

Kommunledningskontoret
Planavdelningen
Madeleine Lundbäck, Planchef
Telefon: 08-58028797
Fax: 08-58029700

Besöksadress:Vasaplatsen 11
Postadress: 177 80 JÄRFÄLLA
Telefon växel: 08-580 285 00
E-post: jarfalla.kommun@jarfalla.se Webbplats: www.jarfalla.se
Organisationsnummer: 212000-0043 Postgiro: 30918-7 Bankgiro: 239-2082

med även regionaltågstationen.

I etapp två byggs även nya Barkarbybron ut till dess fulla bredd och en ny bussterminal byggs i anslutning till den norra entrén på Barkarby station. Den gamla bussterminalen (som byggs i etapp 1) kan då planläggas för nya syften.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Efter genomförandetiden gäller detaljplanen tills den ersätts av ny plan men rätt till ersättning för borttagen byggrätt gäller enbart om planen ändras innan genomförandetidens utgång. Utbyggnad av allmänna anläggningar som t ex lokalgator, parker och gång- och cykelvägar ska vara genomförda vid genomförandetidens utgång.

Undantag i genomförandtiden gäller för området med bussterminal i anslutning till norra uppgången på Barkarby station. Här börjar inte genomförandetiden gälla förrän 2017-01-01. Befintlig verksamhet på Veddesta 1:13 (Kindwalls) kan ligga kvar till dess. Den del av fastigheten Barsbro 7:2 som tas i anspråk för bussterminal i etapp 1 i Barkarby får kortast möjliga genomförandetid (5 år efter lagakraftdatum), detta för att enklare möjliggöra att marken tas i anspråk för annat ändamål efter att bussterminalen flyttats till Barkarby stations norra utgång.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det betyder att det är kommunen som under genomförandetiden ansvarar för att bygga ut de allmänna anläggningar (allmän platsmark: huvudgator, lokalgator, gång- och cykelvägar och parker) som redovisas i detaljplanen. Det är även kommunen som har det löpande ansvaret för drift och skötsel av allmän plats efter utbyggnad.

Ansvarsfördelning och avtal

Då många av förändringarna av allmänna platser föranleds av järnvägsutbyggnaden kommer kommunen att teckna ett genomförandeavtal med Banverket. Genomförandeavtalet reglerar bl a vilken part som bekostar, projekterar och bygger respektive anläggning. Avtalet bör godkännas av kommunfullmäktige direkt efter att detaljplanen antagits.

Utöver genomförandeavtalet kommer ett markavtal att upprättas vilket reglerar marköverlåtelser mellan Banverket och kommunen. Markavtalet reglerar även servitut och nyttjanderätter och andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Tre särskilda avtal tecknas för ombyggnad av respektive station längs sträckan. Avtalet är ett trepartsavtal där även SL är en av parterna. Stationsavtalen kommer bl a att reglera vem som ska äga pendeltågsstationerna.

Utöver genomförandeavtal, markavtal och stationsavtal tecknas avtal om kommunens ledningar som korsar Banverkets järnvägsområde samt eventuella särskilda tilläggsavtal som kan bli nödvändiga för att reglera särskilda frågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Inom planområdet äger kommunen fastigheterna Barkarby 2:2, Barsbro 1:208 och 7:2, Jakobsberg 11:2, 11:3, 11:5, 18:1, 2:9, 2:104, 2:105, 2:308, 2:314 och 22:2, Kallhäll 1:1 och 6:1, Ledersättra 1:6, 1:8 och 1:14, Veddesta 2:1 och Vål-

berga 3:1.
Banverket äger fastigheterna Barkarby 2:3, Berghem 1:271, Dikartorp 3:5, Jakobsberg 13:2, 14:2, 2:2, 2:976, 2:983, 2:1458, 2:1459, 2:1947, 2:2523, 2:2524, 2:2530 och 2:2531, Kallhäll 1:3, 1:4, 1:10, 6:2 och 6:174, Lädersättra 1:2, 1:27 1:28 och 1:29. Några av dem ägs av Banverket och Jernhusen AB tillsammans. Övriga fastigheter är i privat ägo. Kommunen har köpt Veddesta 2:27 men tillträde sker inte förrän årsskiftet 2009/10.

Markförvärv

För att kunna genomföra detaljplanen behöver Banverket köpa in mark som idag tillhör enskilda fastighetsägare och kommunen behöver komma över mark som ska bli allmän plats. Målsättningen är att förhandla med de berörda markägarna och teckna avtal som reglerar markåtkomst och eventuella åtgärder. I de fall det inte går att komma överens kan marken tvångsinlösas.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Kvartermark för trafikändamål regleras över till befintliga järnvägsfastigheter. Jakobsberg 11:6 (Jakobsbergs gamla stationshus) drabbas av intrång vilket leder till att huset måste flyttas. Huset placeras på del av Jakobsberg 11:5. Den tomtplats som huset kräver inklusive uteservering, avfallshantering m m (Q i plankartan) regleras över till Jakobsberg 11:6. Resterande del regleras från Jakobsberg 11:6 till 11:5 samt till järnvägsfastigheten.

En ny fastighet kan bildas genom avstyckning från Jakobsberg 22:15 (Katolska kyrkan). Om avstyckningen genomförs behöver en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam infart och parkering.

Detaljplanen medger också att odlingslotterna i Kallhäll inom Slammertorp 1:14 kan avstyckas till en egen fastighet (L i plankartan).

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Ett stort antal allmänna ledningar korsar järnvägsområdet. Befintliga ledningar är säkrade genom att det finns ledningsrätter, servitut eller avtal att använda berörda delar av järnvägsområdet och annan kvartersmark. Där allmänna ledningar finns eller är tänkta att läggas om säkras de genom att mark reserveras i detaljplanen för underjordiska ledningar (markerade med ”u” i detaljplanen).

Servitut för väg behövs för åtkomst av järnvägsområdet i service- och underhållssyfte. Även dräneringsledningar för avvattning av banvallen kan behöva servitut där de går utanför järnvägsområdet. Var servitut kommer att behövas och vilken utsträckning de kommer att ha behöver utredas vidare inför utställning av detaljplanen.

I Jakobsbergs södra industriområde leder det utökade järnvägsområdet till att fastigheten Jakobsberg 2:2139 blir av med sin väganslutning och tekniska försörjning (vatten, avlopp, el och tele). Då en planprocess förväntas startas inom kort för området löses behoven istället genom att servitut bildas för utfart och teknisk försörjning över annan fastighet i området, lämpligtvis över Jakobsberg 2:920.

Järnvägsplanen reglerar att avtal tecknas med enskilda fastighetsägare om nyttjande av deras fastigheter under utbyggnadstiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för att bygga ut de allmänna anläggningar inom planområdet som föranleds av spårutbyggnaden ska bekostas i sin helhet av Banverket. Kommunens förbättringar av egna anläggningar, som görs i samband med spårutbyggnaden, bekostas av kommunen. Förhandlingar om kostnadsfördelning pågår (se avtal). Flera detaljfrågor återstår också för att kunna bedöma den sammanlagda kostnaden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna i detaljplanen.

Inlösen, ersättning

Mark som tas i anspråk av järnvägsutbyggnaden ska ersättas enligt principerna i expropiationslagen. Det innebär i korthet att skadan av intrånget ska ersättas enligt den minskning i marknadsvärde som intrånget medför. Hela marknadsvärdet ska ersättas om hela fastigheten löses in. I de fall frivilliga överenskommelser inte kan uppnås överlämnas ärenden av tvångsinlösen till Lantmäteriet.

Enskilda fastighetsägare som berörs av intrång är ägare till Barsbro 1:192, Veddesta 1:13 och 2:33, Jakobsberg 2:2283, 2:2140, 2:2139, 2:2731, 11:6, 13:1, 22:15, 22:14, 22:13, 22:11, 22:10, 22:17, 22:16, 22:3 och 22:1, Dikartorp 3:6, 3:4 och 3:7 och Slammertorp 4:1.

Fastigheterna Jakobsberg 2:303 och 305-313 får en inskränkning i markanvändningen. Gällande detaljplan möjliggör att fastigheterna används som bostäder där det prövas lämpligt, en möjlighet som föreslås tas bort genom den nya detaljplanen. Inskränkningen i markanvändningen kan föranleda ersättning.

Ett stort antal fastigheter utsätts för bullernivåer över riktvärdet för ombyggnad av järnväg. Banverket utför och bekostar åtgärder för att åstadkomma acceptabla bullerförhållanden i bostäder och andra bullerkänsliga verksamheter.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Kostnader för drift och underhåll av nya och ersatta anläggningar kommer att regleras av genomförandeavtalet. För att kunna ange hur kostnaderna påverkas jämfört med befintliga anläggningar behöver en fördjupad redovisning göras av anläggningarnas utförande.

Detaljplan

Banverket ersätter kommunen för kostnader för detaljplanens framtagande enligt det samarbetsavtal som tecknats mellan parterna. I samband med bygglovgivning tas därför ingen plankostnadsavgift ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Utredningar som upprättats eller är under upprättande:

- Geoteknik, WSP
- Förorenad mark, WSP
- Buller och vibrationer, WSP
- Naturmiljö och friluftsliv, WSP
- Kulturmiljö, WSP
- Arkeologiska förundersökningar Äggelunda och Lädersättra, Länsstyrelsen i Stockholms län, sommaren 2009
- Arkeologiska slutundersökningar Äggelunda och Lädersättra (öster om spåret), Länsstyrelsen i Stockholms län, pågår hösten/vintern 2009

- Mark och vatten, WSP
- Stadsbildsanalys, WSP
- Riskbedömning, WSP

Höjdsättning

Allmänna platser i detaljplanen bör höjdsättas för att säkerställa utförandet och ge förutsättningar för intilliggande kvartersmark. En fortsatt förprojektering av de allmänna anläggningarna ska göras inför utställningen då plankartan kompletteras med höjdsättningar där det är nödvändigt.

ÖVRIGT

Plankonsult

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av kommunledningskontoret i samarbete med Tengbom Stockholm genom planarkitekt Mattias Nilsson.

Medverkande tjänstemän

Kjell Wikström, exploateringsingenjör

Övrig medverkande

Christer Leuf, exploateringskonsult

Madeleine Lundbäck
Planchef