



Dnr Kst 2011/263

## LAGAKRAFTBEVIS

Datum 2014-06-10

Detta beslut har vunnit laga kraft  
den **2014-06-04** A

JÄRFÄLLA KOMMUN  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Plan- och exploateringsavdelningen

Detaljplan för

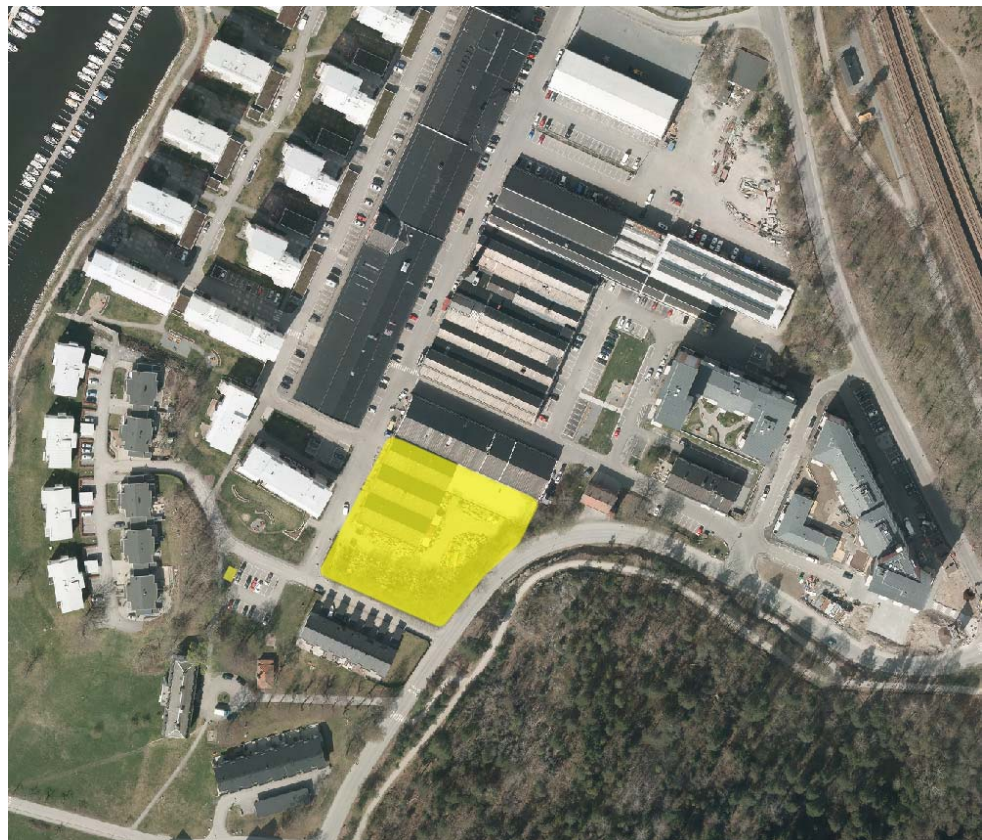
## Bolinder strand II

Del av fastigheten Kallhäll 1:22 m.fl.

Järfälla kommun

Upprättad enligt Plan- och bygglagen 2010:900

## PLANBESKRIVNING



<b>Handlingar</b>	<p><b>PLANBESKRIVNING</b></p> <p><b>Till detaljplanen hör följande handlingar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Denna planbeskrivning</li><li>- Plankarta med grundkarta och bestämmelser, skala 1:1000 (A3)</li><li>- Samrådsredogörelse</li><li>- Utlåtande</li></ul> <p><b>Övriga handlingar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fastighetsförteckning</li><li>- <i>Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Bolinder Port. (2012-09-27) Bjerking</i></li><li>- <i>Riskbedömning för detaljplan. (2012-09-20) Briab</i></li><li>- <i>Trafikbullerutredning inför detaljplan</i></li><li>- <i>Förutsättningar för Bolinder Strand, område C. (2013-11-07) Acoustic Consulting and Design</i></li><li>- <i>Dagvattenhantering Bolinder Strand. (2012-08-22) JM</i></li><li>- <i>Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning. (2012-06-14) Tengbom</i></li><li>- <i>PM Markundersökning vid Bolinder Strand. (2009-09-09) ÅF</i></li></ul> <p><b>Övrigt underlag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Ekologiska landskapssamband i Järfälla kommun. (2012) Calluna</i></li><li>- <i>Antikvarisk bebyggelsedokumentation, f.d. Bolinders verkstadsområde, Kallhäll 1:22, Järfälla. (1999) Stockholms byggnadsantikvarier AB</i></li></ul> <p>Plan- och bygglagen 1987:10 ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes efter maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den nya lagen.</p>
<b>Syfte</b>	<p><b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b></p> <p>Med planen avses i första hand att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i flerfamiljshus.</p>
<b>Huvuddrag</b>	<p>Planen har följande huvuddrag:</p> <p>Den befintliga bebyggelsen i området Bolinder strand kan kompletteras med bebyggelse i form av ett nytt kvarter. Parkering löses huvudsakligen i garage under kvarteret.</p>

**Läge och areal**
**PLANDATA**

Planområdet ligger vid Bolinder strand i kommundelen Kallhäll i norra Järfälla kommun. Planområdet ligger mellan, Fabriksvägen i öster, Stellan Mörners väg i söder, Gjutmästare Rosbergs väg i väster och i norr av befintlig byggnad vid Birger Dahlerus väg. Områdets areal uppgår till cirka 4000 kvadratmeter.



*Planområdet är markerat i gult på flygfotot över Bolinder strand.*

**Markägo-  
förhållanden**

Marken är i privat ägo.

**Riksintressen**
**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

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

**Översiktsplan**

I gällande översiktsplanen (Översiktsplan 2001) anges att planområdet ska användas för bostäder.

**Gällande  
detaljplaner**

För området gäller idag följande detaljplan: D 2001-08-30 där det aktuella planområdet är planlagt för industri och parkering. För industribebyggelsen anges inget högsta våningsantal eller totala byggnadshöjd och för parkeringen medges 2 våningar.

**Strandskydd**

I området finns inget strandskydd.

- Miljö kvalitetsnormer för vatten** Inom EU finns ett ramdirektiv för vatten. Vattenmyndigheten fastställde i december 2009 därför miljö kvalitetsnormer för större ytvatten, grundvatten och skyddade områden, 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.
- Övriga kommunala beslut** 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.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

- Mark**  
- Topografi  
Området är relativt plant med slänter från Fabriksvägen och Stellan Mörnars väg.
- Geotekniska förhållanden  
Området består främst av glaciallera enligt jordartskartan.

- Ekologi, flora och fauna**  
Området omfattas inte av något skydd enligt miljöbalken och berörs inte av något område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt (s.k. ESKO-område).

- Vatten**  
Området ligger på 200-400 meters avstånd från Mälarens öppna 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. Se även rubriken "Dagvatten".

- Lokalklimat**  
Området har goda förutsättningar för ett gott lokalklimat med god solinstrålning beroende av hur bebyggelsen placeras. Området är tidvis utsatt för vind då det ligger nära Mälarens öppna vatten, vilket bör beaktas vid placering av bebyggelsen och utformning av gårdar och öppna platser.

### Kulturmiljö

- Industrihistorisk byggnadsmiljö**  
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. Rivning av de industribyggnader som idag är skyddade kräver att en ny detaljplan upprättas.

- Avvägning mot andra samhällsintressen  
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 kollektivtrafikhärläge 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.

- Konsekvenser för kulturmiljön

En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning har tagits fram, slutsatsen sammanfattas enligt följande: Uppförandet av nya bostäder nära inpå den äldsta industribebyggelsen påverkar industriområdets stadsbild och upplevelsevärden. En rivning av delar av industribebyggelsen medför stor påverkan på områdets utpekade kulturhistoriska värden. Kommunen gör bedömningen att nya bostäder i detta attraktiva läge väger tyngre än de kulturhistoriska värdena.

**Fornlämningar och byggnadsminnen**

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

**Bostäder**

### **Bebyggelseområden**

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.

Nu planeras den befintliga bebyggelsen vid Bolinder strand att kompletteras med ytterligare ett kvarter med cirka nya 70 bostäder i flerbostadshus.

**Verksamheter**

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

**Offentlig och kommersiell service**

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

**Bebyggelsestruktur**

Den planerade bebyggelsen struktureras i ett nytt bostadskvarter utmed Fabriksvägen/Stellan Mörners väg.

**Utformning och gestaltning**

Utformningen av tillkommande bebyggelse ska samspela med befintlig bostadsbebyggelse och befintlig industribebyggelse.

- Kvarteret

I kvarteret planeras två nya byggnadskroppar som tillsammans med befintlig industribyggnad bildar ett tydligt kvarter med avgränsad gård. Byggnadskropparna delas upp i mindre husvolymmer för att anpassas till angränsande byggnadsskala. Byggnaderna utformas till stor del med fasadtegel i en kulör som ansluter väl till befintlig industriarkitektur. Bostadsgaveln mot Gjutmästare Rosbergs väg utformas med tegel. Andra husvolymmer utförs i ljus puts och sockelvåning med fasadtegel. Våningsantalet varierar mellan fyra och sex våningar inom kvarteret. Markens nivåskillnad medför att en volym i den nordöstra huskroppen är fyra våningar mot Fabriksvägen och sex mot gården. Huskroppen i sydväst blir fyra till fem våningar mot Fabriksvägen och fyra till

sex våningar mot gården. I kvarteret anordnas ett garage under mark med infart från Gjutmästar Rosbergs väg. De delar av garageväggen som är synliga utförs i tegel. Även delar av befintlig industribyggnad kan nyttjas för parkering med infart via en av portarna mot Gjutmästare Rosbergs väg.

- Kulturhistoriska byggnader

En begränsad del av befintlig industribyggnad måste rivas för att ge utrymme åt den planerade bostadsbebyggelsen. Efter rivning kommer nya fasader att 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 och utformas med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Underhållet av de befintliga byggnadens fasader som sparas ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.



*Illustration av kvarteret, vy utmed Gjutmästare Rosbergs väg. Gaveln på det nya bostadshuset utformas med fasadtegel. (Illustration: Ettelva arkitekter.)*



*Illustration av kvarteret, vy österut utmed Stellan Mörnars väg. Ett underjordiskt garage planeras under kvarteret med infart från Gjutmästare Rosbergs väg.*



*Illustration av kvarteret, vy in mot gården. En stor andel av fasaderna i kvarter C utformas med tegel för att tydligt knyta an till befintlig industribebyggelse. (Illustration: Ettelva arkitekter.)*

**Tillgänglighet**

Markplaneringen ska utföras så att funktionshindrade kan nå sin bostad utan problem. Övriga lokaler ska som regel alltid vara tillgängliga för funktionshindrade.

**Lek, rekreation och mötesplatser**

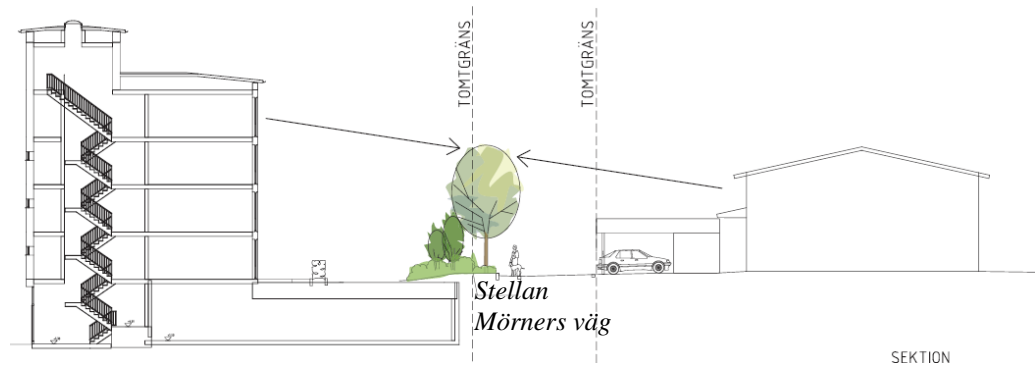
**Friytor**

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. Strax söder om bostadsområdet Bolinder strand ligger Kallhälls friluftsbad. En samfällid park med öppna gräsytor finns i södra delen av Bolinder strand, strax utanför det aktuella planområdet.

Inom planområdet planeras inga nya allmänna parkytor eller torgytor. En gemensam mötesplats med en lekplats för småbarn och sittplatser finns redan idag centralt inom området på kvartersmark. På bostadsgårdar ska det finnas lekplats för småbarn och gemensam uteplats i bullerskyddat läge.

De planerade nya bostadshusen är placerade cirka 30 meter från de befintliga radhusen vid Stellan Mörnens väg. För att minska insynen mellan husen kan träd och buskar planteras i gränsen mellan vägen och det nya kvarteret.

Vid Gjutmästare Rosbergs väg placeras två pelarbokar som ska minska insynen från de nya byggnaderna till de befintliga bostäderna mitt emot. Se illustration.



### Gator och trafik

#### Gatunät

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

#### 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. Inga nya gång- och cykelbanor planeras.

#### Kollektivtrafik

Kallhälls station med både pendeltåg och linjebussar ligger inom ca 10 minuters gångavstånd (cirka 500 meter) vilket ger planområdet god tillgång till kollektivtrafik. Inom Bolinder strandområdet finns ingen kollektivtrafik idag.

#### Biltrafik

Biltrafiken inom planområdet och övriga Bolinder strand är lokal då det inte förekommer någon genomfartstrafik. De 70 nya bostäder som planeras i området beräknas ge cirka 250 trafikrörelser per dygn. Det finns en del tung trafik till verksamheterna i Bolinder strandområdet men ingen tung trafik går på Fabriksvägen eller Godsvägen nattetid.

#### Parkering

Enligt kommunens 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.

Bilparkering för de planerade bostäderna löses huvudsakligen i garage som planeras under mark i kvarteret. Dessutom kommer en befintlig industribyggnad i planområdet att kunna nyttjas för bilparkering. Utöver garage planeras markparkering inom kvartersmark. Cykelparkering planeras i form av komplementbyggnader på bostadsgårdarna och i befintlig industribyggnad samt i cykelställ intill entréer. Cirka 50 procent av cyklarna förutsätts att de förvaras i lägenhetsförråd.

### Störningar

#### Buller

Planerade bostäder utsätts för låga nivåer av buller från vägtrafik och järnvägstrafik. En trafikbullerutredning med beräknade ljudnivåer har tagits fram. Beräkningen grundar sig på trafikmängder som är en prognos för år 2030 då både Mäljarbanan (järnvägen) och de planerade bostäderna bedöms vara fullt utbygda. Nedan sammanfattas resultaten för de planerade bostadshusen.



- Ekvivalenta ljudnivåer

Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå från vägtrafik och spårbunden trafik blir lägre än 55 dB(A) vid samtliga fasader.



- Maximala ljudnivåer

Maximala ljudnivån från spårbunden trafik understiger 75 dB(A) vid samtliga fasader för bostäder i det aktuella planområdet.

Maximala ljudnivån från vägtrafik nattetid understiger 70 dB(A) vid samtliga fasader. Maximal ljudnivå från vägtrafik överstiger 70 dB(A) vid de östra fasaderna.

- Bulleråtgärder

Följande bulleråtgärder planeras:

- För att ge samtliga boende tillgång till en uteplats där maximal ljudnivå ej överstiger 70 dB(A) ska en gemensam uteplats ordnas. Uteplatsen kan placeras i skyddat läge på gården mellan huskropparna.

- Utvärdering

Med ovanstående bulleråtgärder kan Länsstyrelsens riktvärden för trafikbuller med tillämpning av avstegsfall B uppfyllas för de planerade bostäderna.

**Vibrationer**

Planerade bostäder bedöms inte utsättas för vibrationsstörningar från Mäljarbanan.

**Risker**

Nedanstående risker som är förknippade med planområdet har identifierats.

**Farligt gods**

Olyckor förknippade med urspårning och transport av farligt gods på Mäljarbanan är händelser som skulle kunna utsätta personer inom planområdet för förhöjd risknivå. Ett antal möjliga olycksscenarioer för år 2030 har studerats, se *Riskbedömning för detaljplan*. Slutsatsen är att med rådande avstånd om minst 200 meter mellan planerad bebyggelse och järnväg är risknivån så låg att den kan accepteras utan ytterligare åtgärder.

- Markföroreningar** Tidigare verksamheter inom planområdet har orsakat markföroreningar, vilket vid höga halter kan utgöra en risk för hälsa eller miljö. Ett antal jordprover togs inom planområdet under år 2009. Analysen av proverna visade att marken innehåller föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. I samband med bygglov ska fler markprover tas, detta görs i samarbete med kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning. Där markföroreningar påträffas ska marken saneras innan bygglov ges för ny bebyggelse.
- Översvämningsrisk** Det finns risk för översvämning i mindre delar av planområdet vid 100-årsregn, enligt den översiktliga översvämningskartering som gjordes för kommunen år 2011. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) översvämningskartering från 2012 bör grundläggningsnivåer för byggnader lägst vara +3,1 för att klara Mälarens tänkbara nivå. Höjdsättning av området ska göras så att eventuella översvämningar inte medför skador på bebyggelsen. Några övriga åtgärder bedöms inte krävas.
- Ras- och skredrisk** Inom de låglänta delarna av planområdet består jordarten av lera men förutsättningar för initialscred saknas, risken för erosion ska dock beaktas vid utbyggnad. Detta enligt den översiktliga ras- och skredriskkartering som gjordes för kommunen 2011. Vid utbyggnad och markarbeten bör kompletterande bedömningar av risken för ras och skred göras.
- Teknisk försörjning**
- Vatten och spillvatten** Inom området finns ett kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. Flertalet privata ledningar ansluter till det kommunala ledningsnätet. Norrvatten som levererar rent vatten till kommunen har en huvudvattenledning i sydöstra delen av planområdet.
- Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.
- Dagvatten** 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.
- 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. 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. Dagvatten från gårdar föreslås ledas via gräsytor, planteringar och grusgångar till dagvattenbrunnar med sandfång som är kopplande till ledningssystem. Takdagvatten föreslås ledas via stuprör direkt till gårdarnas dagvattensystem. Komplementbyggnader ska ha sedumtak för att minska dagvattnet. Dagvatten från planområdet kan renas i befintlig oljeavskiljare i korsningen Henry Bergstens väg - Gjutmästare Rosbergs väg.

Om det vid projektering visar sig finnas risk för att Mälarens vattennivå tillfälligt kan ligga högre än oljeavskiljarens utlopp kan en backventil installeras för att säkerställa oljeavskiljarens funktion. Eftersom andelen genomsläppliga ytor ökar med planens genomförande bedöms mängden dagvatten från planområdet totalt minska.

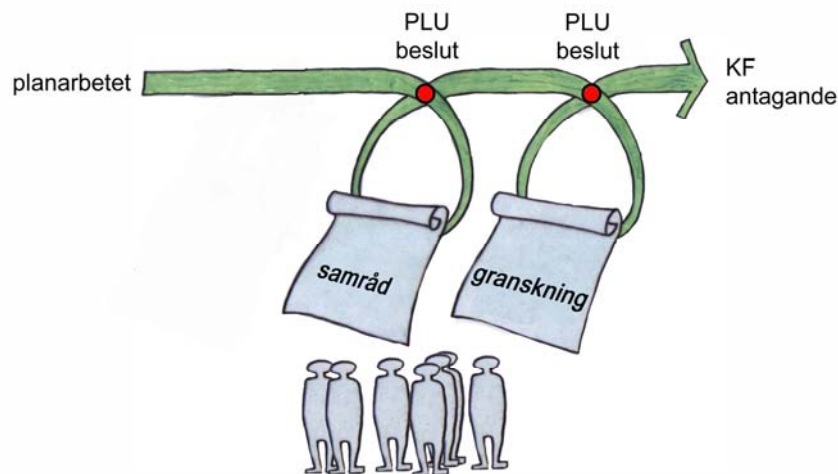
- Värme och energi** E.ON är huvudman för fjärrvärmenätet i Järfälla kommun. Befintlig bebyggelse vid Bolinder strand är sedan tidigare ansluten till fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Bostäder utformas så att byggnadens energianvändning högst uppgår till 70-75 kwh per m<sup>2</sup> och år vid drift.
- EI** E.ON är huvudman för det lokala elnätet i Järfälla kommun. Inom planområdet finns idag en befintlig transformatorstation vid Gjutmästare Rosbergs väg. Den avses att flyttas till parkeringen sydväst om planerad ny bebyggelse. Ovanstående transformatorstation försörjer även den planerade bebyggelsen.
- Avfallshantering** Avfallshanteringen i området ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar. Underjordiska sopkasuner planeras för hushållssopor och eventuellt för ytterligare någon fraktion. Dessa placeras vid fastighetsgräns mot Gjutmästare Rosbergs väg och Birger Dahlerus väg. Därutöver planeras avfallsutrymmen i form av miljörum med källsortering för övriga fraktioner. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Kallhälls station. Görvälns återvinningscentral finns på knappt 7 km avstånd.
- Telefoni/tv/bredband** Ny bebyggelse föreslås anslutas till befintligt fibernät för telefoni, tv och bredband.

### **MILJÖPÅVERKAN**

- Behovsbedömning** Kommunledningskontorets bedömning är att planens genomförande inte kommer att ha en betydande miljöpåverkan enligt Plan och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Till grund för ställningstagandet ligger en behovsbedömning som är gjord enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905).
- Miljö kvalitetsnormer** Miljö kvalitetsnormer är lägsta godtagbara miljö kvaliteten och finns bland annat för vattenförekomster och utomhusluft. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljö balken överskrids.
- Hushållning med mark- och vattenområden** Planförslaget överensstämmer väl med 3:e kapitlet i Miljö balken som behandlar hushållning med naturresurser, mark- och vattenområden.
- Övrig miljö påverkan** Planens genomförande bedöms bidra till en positiv utveckling avseende föroreningsituationen och dagvattenhanteringen i området. Ny bebyggelse medför alltid ökad trafik och energiförbrukning. Det kollektivtrafiknära läget ger dock goda alternativ till bilen. Planerade bostäder bedöms bli relativt energieffektiva då de ansluts till fjärrvärme och utformas för en låg energianvändning.

<b>Tidplan</b>	<b>GENOMFÖRANDE</b>
	Detaljplan samråd: mars - april 2013
	Detaljplan granskning: januari 2014
	Detaljplan antagen: april 2014
	Planerad byggstart: hösten 2014
	Beräknad inflyttning årsskiftet 2015/2016.

Hela planprocessen redovisas i figuren nedan. Efter samråd och granskning gör kommunstyrelseförvaltningen en sammanställning och kommenterar de synpunkter som framförts. Efter att detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft påbörjas dess genomförande.



<b>Genomförandetid</b>	Planens genomförandetid slutar 10 år efter detaljplanen vunnit lagakraft. 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.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.
<b>Avtal</b>	Planens genomförande avseende ansvarsfördelning, kostnader, markförvärv, och utbyggnad regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Restaurering och ombyggnad av de industrihistoriska byggnader som berörs regleras i avtal.  Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal bör finnas undertecknat av exploatören samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.
<b>Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m.m.</b>	Fastighetsbildning görs efter att planen vunnit laga kraft. Eventuellt kan servitut eller gemensamhetsanläggning krävas för parkering och angöring. Ledningsrätt bildas om nödvändigt.  Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

- Ekonomiska frågor** Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i ett plankostnadsavtal mellan kommunstyrelseförvaltningen och exploatören.
- Tekniska utredningar** Planbeskrivningen redovisar på sidan 3 vilka utredningar som genomförts inom ramen för planarbetet. Exploatören ansvarar för framtagande av de kompletterande tekniska utredningar som krävs för planens genomförande.

- Medverkande tjänstemän**
- MEDVERKANDE**  
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan:  
Jenny Borheim, planarkitekt  
Sandra Westin, planarkitekt  
Ebbe Tjäder, exploateringsingenjör  
Jonas Svensson, exploateringsingenjör  
Ingrid Kennerstedt Bornhall, kultursekreterare  
Anders Lundqvist, VA-ingenjör  
Per Skyllberg, miljöplanerare  
David Nordin, trafikplanerare  
Amanda Redstorm, bygglovhandläggare

- Övriga medverkande**
- Lars Fränne, JM AB  
Anders Joelsson, JM AB  
Nancy Mattsson, JM AB  
Malin Key, JM AB  
Michael Klingemann, Ettelva arkitekter

### REVIDERING

Under granskningstiden framkom att det nya E-området i västra delen av planområdet på fastigheten Kallhäll 1:36 som ersätter den befintliga transformatorstationen inom fastigheten Kallhäll 1:22 tilldelats en för liten yta.

För att den nya transformatorstationen ska kunna flyttas och inrymmas inom angivet område kommer E-området att utökas så att det blir 6x6 meter enligt standardstorlek för transformatorstationer. på fastigheten Kallhäll 1:36. Berörd fastighetsägare har underrättats detta skriftligen med brev daterad 2014-02-10.

Redaktionell ändring i planbeskrivningen görs med förtydligande av sopkasunernas placering och den kulturhistoriska byggnadens fasader.

Revideringarna på plankartan är daterade 2014-01-31.

### KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Christina Johansson  
Plan- och exploateringschef

Jenny Borheim  
Planarkitekt