



Dnr Kst 2009/171

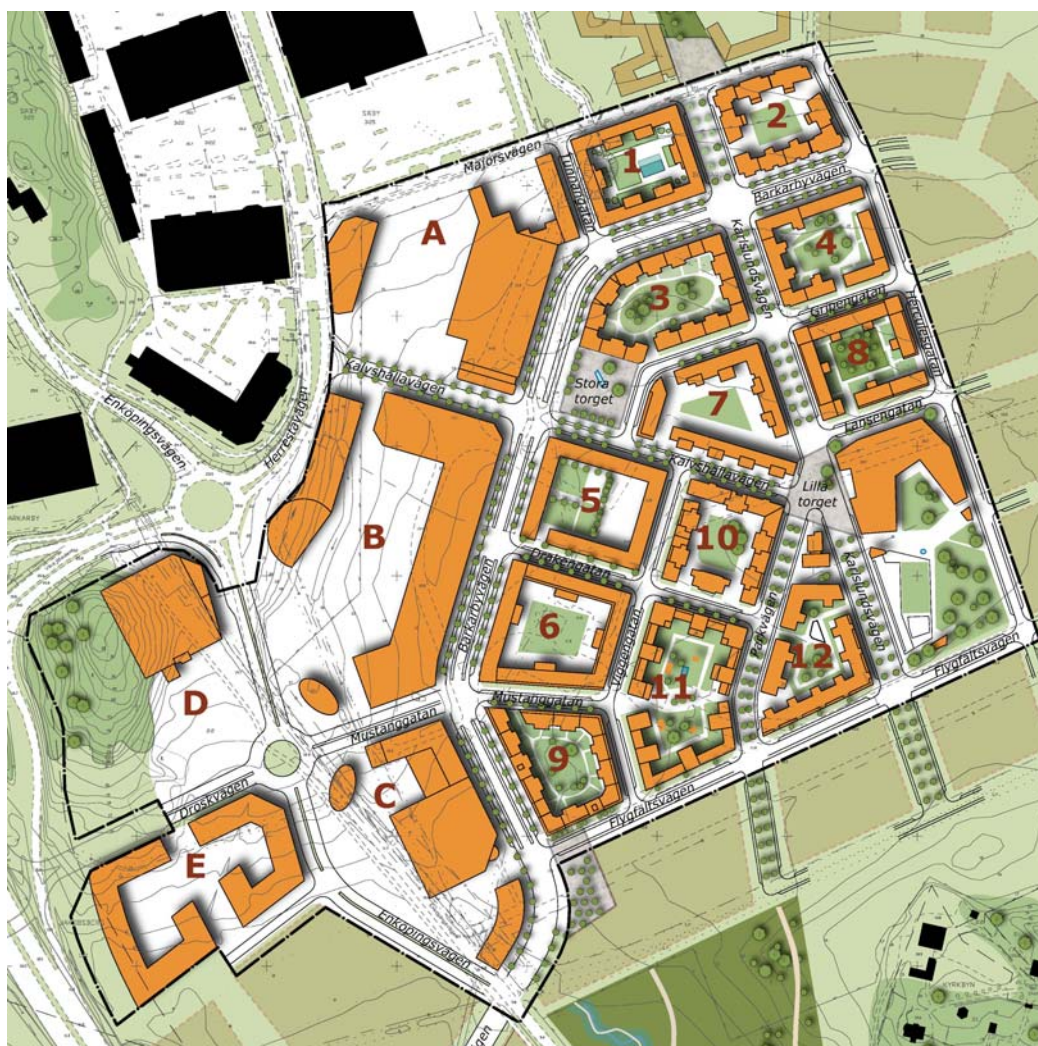
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

BARKARBYSTADEN I

Del av fastigheten Barkarby 2:2 m fl, Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING





ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplanen

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt följande tidplan:

Program: ersatt av FÖP, antagen 2006-08-28

Samråd: februari 2011

Utställning: fjärde kvartalet 2011

Antagande: första kvartalet 2012

Tidplan för genomförandet

Utbyggnaden av de respektive bostadskvarteren är planerad att ske i tre etapper. Etapp 1 omfattar kvarter 1-4 samt kvarteret för livsmedelsbutik. Byggstart planeras till efter halvårsskiftet 2012. Kommunala VA-ledningar byggs ut etappvis inom samt delvis utanför planområdet ner till Kyrkparkens dagvattenanläggning. Spillvatten leds till en provisorisk pumpstation söder om planområdet. Denna kan avvecklas när det planerade verksamhetsområdet mellan E18 och Enköpingsvägen byggts ut. Vad gäller gatusystemet byggs i denna etapp förutom lokalgatorna som behövs för kvarterens angöring även hela Barkarbyvägen i sin sträckning genom planområdet. Enköpingsvägen behöver byggas om mellan Viksjöleden och den nya Veddestabron. I samband med detta flyttas också ledningarna som befinner sig inom kvarter D.

Skolan byggs i samband med att etapp 1 genomförs liksom en provisorisk anslutning från Barkarbyvägen till Norrviksvägen för busstrafik. Etapp 1 planeras att vara genomförd till halvårsskiftet 2014.

Etappen sammanfaller även med utbyggnad av den första etappen av nya Veddestabron som planeras vara färdig 2014. Tanken är att Veddestabron byggs som en smal bro för bil och buss i denna första etapp för att senare breddas i två eller tre etapper och kompletteras med spårväg och en stationsbyggnad när Barkarby blir regionaltågstation.

I etapp 2 är kvarter 5-8 tänkta att byggas, samt de lokalgator som behövs för kvarterens angöring. Bostäderna i etapp 2 planeras att vara genomförda till och med 2017.

I etapp tre byggs resterande kvarter och vägar. Bostadsbebyggelsen inom etapp 3 planeras att vara genomförd till och med 2019.

Så snart Barkarbyvägen och en tillfällig bussgata mellan området och Norrviksvägen är utbyggd avser SL att lägga om linjesträckningen för buss 178. Utbyggnad av spårväg sker tidigast i samband med att regionaltågsstation med nordlig stationsentré i Barkarby är byggd och då tillräckligt befolkningsunderlag finns för spårväg. Det är SL som avgör när de olika delarna i genomförandet ska ske.

Tidpunkt för genomförande av ny nordlig stationsentré och regionaltågsstation i Barkarby saknas i planerna för Mäljarbanan. Det innebär att de kommer att byggas 2020 eller senare.



- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter lagakraftdatum. Efter genomförandetiden gäller detaljplanen tills den ersätts av ny plan men rätt till ersättning för borttagen bygg rätt gäller enbart om planen ändras innan genomförandetidens utgång. Utbyggnad av allmänna anläggningar som t ex lokalgator, torg och gång- och cykelvägar ska vara genomförda vid genomförandetidens 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, torg och lokalgator) som redovisas i detaljplanen. Det är även kommunen som har det löpande ansvaret för drift och skötsel av allmän plats efter utbyggnad.
- För vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar är kommunen huvudman. Inom området finns även vattenledningar som tillhör Norrvatten. E.ON Elnät är huvudman för elnätet inom planområdet. Inom planområdet äger E.ON Värme ledningar för fjärrvärmenätet. Fortum äger ledningar för fjärrvärmenätet i planområdets närhet. Skanova har telenät inom planområdet. Utöver telenätet har Stokab och Telenor optofibernet för informationsöverföring av data, tele och tv.
- En terminalbyggnad och ett ledningsnät för sophantering planeras i Barkarbystaden. Kommunen avser att bli huvudman för både terminal och ledningsnät.
- Ansvarsfördelning och avtal** Kommunen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov.
- Lantmäterimyndigheten i Stockholms län svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator och de ledningar för vilka kommunen är huvudman.
- Kantstensparkerings föreslås kunna nyttjas som boende- och besöksparkerings. För att kunna avgiftsbelägga boendeparkerings behövs dock ett politiskt beslut.
- Respektive ledningsägare bygger om de ledningar som behöver flyttas pga. utbyggnad av Barkarbystaden. Ledningsägarna ansvarar dessutom själva för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc. Nedläggning av nya ledningar i allmänna gator ska dock samordnas med kommunens utbyggnad av dessa.
- De olika kvarteren för bostäder, handel och annan verksamhet bebyggs av olika byggherrar. Kommunen upprättar ramavtal och markanvisningsavtal med respektive byggherre, vilka bl a reglerar ansvarsfördelning och köpeskilling. Respektive byggherre ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.
- För att genomföra kontorsbebyggelsen i anslutning till E18 behövs skyddsåtgärder som dike och vall mellan väggkant och bebyggelse samt avkörningsräcke. Ett avtal med Trafikverket om ansvarsfördelningen för åtgärder utanför planområdet behöver tecknas.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

I samband med genomförande av detaljplanen kommer nya fastigheter att bildas genom avstyckning. I de fall ett kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för parkering, dagvattenanläggningar och andra gemensamma ytor. Då planen inte förutsätter att kvarteren delas in i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningar specifikt i plankartan.

Servitut, ledningsrätt och andra fastighetsrättsliga avtal

Ledningsrätter för befintliga allmänna ledningar behöver omprövas i samband med att ledningarna läggs om. Det gäller bl a ledningar som går över kvarter D där ledningarna flyttas till den nya dragningen av huvudgatan. För nya allmänna ledningar som förläggs inom området kommer avtal att upprättas.

Rätt till angöring och nyttjande av område avsett för återvinningsstation inom kvarter A säkras med ett avtalsservitut.

Rätt att anlägga och bibehålla fiberledningar med tillhörande anläggningar och rör för sopsug säkras med avtal eller servitut.

Generell byggrätt för elnätsstationer finns inom kvarteren för handel, service, verksamheter och kontor samt skola. Utöver elnätstationer inom dessa kvarter kan kompletterande elnätsstationer behöva anläggas inom gatumark vilket kommer att regleras i markavtal som avses upprättas mellan E.ON Elnät och kommunen.

Servitut kan behövas för detaljer på byggnader som sticker ut över allmän plats, t ex balkonger, burspråk och skärmtak.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaden för att bygga ut allmänna anläggningar inom planområdet bekostas av kommunen. Respektive byggherre ersätter kommunen för utbyggnaden enligt avtal (se avsnittet Ansvarsfördelning och avtal). Ersättningen för utbyggnad av gator och annan allmän plats är inkluderad i köpeskillingen som respektive byggherre betalar för markförvärvet. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för sanering, byggnationer och anläggningar regleras i ramavtal och markanvisningsavtal.

Respektive ledningsägare bekostar utbyggnad av respektive ledningar. Hela planområdet kommer att ligga inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket gör att kommunen kommer att ta ut anslutningsavgifter för anslutning till vatten- och avloppsledningsnätet. Anslutning till sopsugsystemet bekostas genom anslutningsavgifter, vilket regleras av avtalen med respektive



byggherre i planområdet. Övriga ledningsägare kan finansiera utbyggnaden av sin infrastruktur genom anslutningsavgifter.

SL bekostar utbyggnad av kollektivtrafiken.

Kommunen bekostar utbyggnad av skola, förskola och andra allmänna byggnader, t ex bibliotek.

Gatukostnader	Ingen gatukostnadsavgift kommer att tas ut då kostnaden för utbyggnad av gator ingår i köpesumman för respektive fastighet inom kvarteren.
Drift-, underhålls- och kapitalkostnader	<p>Kostnader för drift och underhåll av allmänna gator och torg bekostas av kommunen. Markägarna inom respektive kvarter står för drifts- och underhållskostnader av allmäntillgängliga områden inom kvarteren.</p> <p>Respektive ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av allmänna ledningar.</p>
Detaljplan	Kommunen tar ut avgifter för bygglov. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättade avtal med respektive byggherre.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar	<p>Inför detaljplanens framtagande har följande utredningar tagits fram:</p> <ul style="list-style-type: none">- Utredning av förutsättningar för bostäder inom Barkarbystaden med avseende på buller, Ingemansson 2010-04-30.- Dagvattenutredning för Flottiljområdet och del av Barkarbyfältet, Sweco 2005-02-01.- Dagvattendamm i Kyrkparken, komplettering till tidigare utförd dagvattenutredning, Sweco 2010-05-10.- Miljöteknisk markundersökning och geoteknisk arkivstudie, Geosigma 2009-09-09.- Översiktlig geoteknisk undersökning, Bjerking 2010-03-17.- Analys av risker med transporter av farligt gods i och omkring området, Tyréns 2010-02-05.- Utredning av möjligheter att anlägga sopsugsanläggning, Miljö- och projekteringsbyrån 2009-12-01.- Trafikprognos för Skälby och Barkarbystaden 2015 och 2030, Vectura 2009-09-18- Utredning av trafikflöden i Barkarbystaden 2015 och 2030, Trivector 2010-03-26.- Lokalprogram för skola och förskola, behovsanalys och kravspecifikation, Aros arkitekter 2010-10-18.- Vibrationsutredning, Bjerking 2011-06-17
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Utöver de utredningar som tagits fram specifikt för detaljplanen finns flera utredningar och planeringsunderlag som upprättats inom kommunen och som får eller har fått direkt betydelse för detaljplanens utformning. Bl a har Järfälla kommun tagit fram en parkeringsnorm som ska gälla i hela kommunen som fått direkt betydelse för resonemang om antal parkeringsplatser för bil och cykel.



I samband med tidigare planläggning för handel etc har andra utredningar tagits fram, t ex ett antal arkeologiska utredningar.

Höjdsättning

Vägar, ledningar och marknivåer har förprojekterats översiktligt inför planarbetet. I plankartan har nivåangivelser på gatumarken angivits med utgångspunkt från förprojekteringen. Mellan respektive nivåangivelse ska gatorna hålla en i princip jämn lutning.

Trafikföreskrifter

I samband med utbyggnad av nya gator ska lokala trafikföreskrifter antas.

ÖVRIGT

Plankonsult

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

Medverkande tjänstemän

Erik Nord
Arvid Illerström

mark och exploatering, avtal
kommunalteknik

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt /tf planchef

Martina Leopold-Skoglund
Planarkitekt