



Dnr Kst 2009/294

Detaljplan för

ORMBACKA A

fastigheten Skälby 3:1536 m.fl., Järfälla kommun

(upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Detaljplanen avses att genomföras med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.
- Programsamråd: 29 januari – 28 februari 2007
Samråd: 2:a kvartalet 2011
Utställning: 1:a kvartalet 2012
Antagen detaljplan: 2-3:e kvartalet 2012
- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.
- Efter det 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.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Ansvarsfördelning** Järfälla kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark (gata, park, gc-väg m.m.). Exploatörerna ansvarar för åtgärder på tomtmark.
- Avtal** Planens genomförande avseende utbyggnad av allmän platsmark (gata, park, gc-väg m.m.) avses att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna av fastigheterna Skälby 3:539 och Skälby 3:541. Av exploatörerna undertecknade avtal ska föreligga innan detaljplanen tas upp för godkännande i kommunstyrelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheterna Skälby 46:1 och 3:537 är i kommunal ägo.

De fyra fastigheter som avses exploateras är i privat ägo. Fastigheten Skälby 3:539 ägs av Götenehus AB, Skälby 3:541 ägs av Lars-Göran Strahl och Skälby 3:1533 och 3:1536 ägs av Lars Nigell.

Övriga redan bebyggda fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

Nya fastigheter ska bildas för bostäder på Skälby 3:539, Skälby 3:541 och Skälby 3:1536.

För anläggandet av ny lokalgata genom fastigheten Skälby 3:541 behövs fastighetsreglering från Skälby 5:541 till lämplig kommunal fastighet, exempelvis Skälby 46:1.

Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva inrättas för vägar och vatten- och avloppsledningar inom fastigheterna Skälby 3:539 och Skälby 3:1536. Gemensamhetsanläggningarna syftar till att möjliggöra angöring till de nya bostadsfastigheterna och anläggandet av ledningar för vatten och avlopp.

Servitut

För att en nyttillkommen fastighet på Skälby 3:541 ska få tillgång till kommunalt vatten och avlopp krävs att ledningar läggs i område för gemensamhetsanläggning Skälby ga:3 vid fastigheten Skälby 3:1525 utanför planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Befintliga gång- och cykelvägar genom området byggs om till lokalgator med gång- och cykelbana/trottoar. Vinlandsvägen byggs om och får en ny gatu-sektion och bullerskärm. Ny lokalgata anläggs mellan Runstensvägen och Bråvallavägen, genom fastigheten Skälby 3:541. Kostnader för detta regleras i ett kommande exploateringsavtal.

Gatukostnader

För fördelning av kostnader för anläggning på allmän platsmark har en gatukostnadsutredning gjorts. Med gatukostnadsutredningen som underlag kan debitering av gatukostnadsersättning göras för fastigheter inom planområdet samt för fastigheter i anslutning till planområdet som anses ha nytta av anläggningarna.

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska vara med och betala gatuutbyggnaden. Området utgörs av fastigheter inom planområdet samt fastigheterna Skälby 3:1550 (tomt för ny förskola) och Skälby 3:1525 (bostadsfastighet). Kostnader för anläggandet av huvudgata (Vinlandsvägen) ingår inte i gatukostnadsutredningen. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget för fördelningsområdet. Kostnaderna föreslås fördelas mellan fastighetsägarna på skälig och rättvis grund genom så kallad områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 §.

Gatukostnadsutredningen redovisar en total kostnad för utbyggnad av allmän plats lokalgata. Dessa kostnader ska fördelas mellan fastigheterna inom fördel-

ningsområdet enligt upprättat förslag till gatukostnadsutredningen.

- Inlösen, ersättning** Mark för allmän plats lokalgata respektive allmän plats huvudgata behöver regleras från Skälby 5:541 och 3:539 till lämplig kommunal fastighet, exempelvis Skälby 46:1. Marken ska överlämnas till kommunen utan ersättning.
- Drift-, underhålls- och kapitalkostnader** Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.
- Detaljplan** Kostnaden för framtagande av detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan kommunledningskontoret och ägarna till fastigheterna Skälby 3:539, 3:541, 3:1533 och 3:1536.

TEKNISKA FRÅGOR

- Geoteknik** De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Området utgörs till största del av en lerslätt som är täckt av matjord och fyllnadsmaterial. Lerans mäktighet är ca 10 meter. Med hänsyn till markförhållandena i området kommer vissa markåtgärder att behöva göras ur stabilitetssynpunkt.
- Inför detaljprojektering av kvarterensmarken (husgrundläggning, uppfyllnader mm) erfordras ytterligare undersökningar.
- Ledningar** Tele- och elledningar inom planområdet kan komma att behöva läggas om vid planens genomförande.
- Markföroreningar** Eventuell sanering av marken krävs innan detaljplanens genomförande.
- Vatten** Genom fastigheterna Skälby 3:1468, 46:1, 3:1536, och 3:1550 har det tidigare gått ett dike som anslutits till det större Veddestadiket. Den kvarvarande delen av diket ser vid en okulär besiktning ut att stanna vid gräns till fastigheten Skälby 3:1536 utan vidare kulvertering. Påträffas diket vid markarbeten inom Skälby 3:1536 kan vattnet ledas ut och koppla till det kommunala dagvattennätet inom parkmark i planområdets södra del.
- Höjdsättning** Höjdsättning av byggnader och tomtmark bör ligga på nivån cirka + 16 m.
- Medverkande tjänstemän** Genomförandebeskrivningen har framtagits i samverkan med:
- Kjell Wikström plan- och exploatering

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsdirektör

Sandra Westin
Planarkitekt