



Dnr Kst 2010/141

ANTAGANDESHANDLING
Detaljplanen upprättas enligt PBL 1987:10

Detaljplan för

SÖDERDALEN

fastigheten Jakobsberg 2:2283 m.fl., Järfälla kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt nedan preliminära tidplan.

Plansamråd: 13 juni 2011- 31 augusti 2011

Utställning: 19 mars 2012–13 april 2012

Antagande: beslut i planutskottet 11 juni 2012

beslut i kommunstyrelsen 10 september 2012

beslut i kommunfullmäktige 1 oktober 2012

Byggstart: år 2013

Utbyggnad: Utbyggnadstakten bedöms av exploatören till ca 80-100 lägenheter per år. Den totala tiden för utbyggnad uppskattas därmed till ca 12-15 år.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter att den vunnit 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark (dvs. allmänna gator, torg, parkmark) samt de ledningar och dagvattenanläggningar för vilka kommunen är huvudman. Kantstensparkering på allmänna gator föreslås kunna nyttjas som boende- och besöksparkering, enligt samma modell som i Stockholm stad. För att kunna avgiftsbelägga kantstensparkeringen behövs



dock ett politiskt beslut.

Exploatören (JM AB) ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Planens genomförande avseende kostnader, markfrågor, huvudtidplan, inbyggnad av transformator, flytt av befintliga ledningar, byggnadernas energiförbrukning, utbyggnad av allmänna platser och anläggningar m.m. regleras i avtal mellan kommunen och exploatören. Ett av exploatören godkänt exploateringsavtal ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utbyggnadsordning och genomförande

Utbyggnadsordning och genomförande regleras i exploateringsavtalet.

Befintliga verksamheter i området avvecklas och deras lokaler rivs under utbyggnad av området. Byggdagvatten ska renas för att inte påverka recipienten Bällstaån negativt. Gatuutbyggnaden är tänkt att i huvudsak följa kvartersutbyggnaden. Nedläggning av underjordiska ledningar i gator bör ske innan gång- och cykelbana, trädrad, möbleringszon, körbana och kantstensparkering anläggs.

Bostäder får ej uppföras närmare än 25 meter från Järfällavägen så länge vägsträckan inom planområdet är klassad som en rekommenderad transportled för farligt gods. Vissa bostäder är beroende av att andra byggnader och/eller bullerskärmar är uppförda innan inflyttning för att klara de reglerade bullernivåerna.

Samordning med angränsande projekt

Planens genomförande måste samordnas med Trafikverkets utbyggnad av Mälarbanan. Arbetet med utbyggnad av Mälarbanan mellan Barkarby och Källstaån beräknas påbörjas år 2014 och pågå till och med år 2016. Från byggstart och 6 år framåt har Trafikverket tillfällig nyttjanderätt till mark inom planområdet för Söderdalen. Dessa markområden behövs för uppläggningsytor, etableringsytor, byggvägar och arbetsområde under byggtiden för Mälarbanan.

Planens genomförande måste samordnas med projektet Stockholms Ström där Svenska Kraftnät tillsammans med Vattenfall ska gräva ned kraftledningar inom planområdet. Nedgrävning av Vattenfalls ledningar utmed Bällstaån inom planområdet beräknas påbörjas år 2014 och färdigställas under år 2015.

Utformningen av Järfällavägen och Frihetsvägen bör ske i samråd med SL avseende busstrafikens framkomlighet, nya hållplatser m.m.

Uppföljning av planens genomförande

Kommunen ska genom sin exploateringsavdelning ha regelbundna avstämningsmöten med exploatören, med syfte att följa upp planens genomförande avseende tidplan, utformning i förhållande till gestaltningsprogram, exploateringsavtal samt övrig samordning och avstämning. Relevant kompetens inom kommunen (t.ex. Planavdelningen, Bygglov, Miljö- och hälsoskydd, Projektkontoret, Teknik och natur) ska representeras på dessa avstämningsmöten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägare**

Kommunen äger fastigheterna Jakobsberg 2:101, 2:104 och 2:105.

I övrigt är marken i privat ägo. Exploatören avser att teckna avtal med samtliga



fastighetsägare inom exploateringsområdet för att köpa marken.

Markförvärv

Det exploateringsavtal som kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören reglerar köp av kommunal mark inom planområdet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar mm

I samband med planens genomförande kommer allmänna platser att överföras till kommunen och kvartersmark kommer att överföras till blivande fastighetsägare. En eller flera fastigheter ska bildas inom respektive kvarter i planområdet.

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för parkering, dagvattenanläggningar, säckgator, entrétorg och andra gemensamma ytor inom kvartersmark. Även för garagebyggnaderna utmed järnvägen och parkeringsytan invid slutet av Mälärvägen kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas.

Behovet av gemensamhetsanläggningar beror till stor del av hur fastighetsbildningen kommer att se ut, därför anges inga områden för gemensamhetsanläggningar specifikt i plankartan.

Exploatören bekostar fastighetsbildningen.

Servitut, ledningsrätt

Ledningsrätter för befintliga ledningar som måste flyttas för planens genomförande ska upphävas och nya ledningsrätter ska bildas i det läge där ledningen ska markförläggas. Ledningsrätter för ledningar som ska ligga kvar efter planens genomförande kvarstår.

U-områden skapas för allmänna underjordiska ledningar som avses ligga kvar inom kvartersmark alternativt ska förläggas inom kvartersmark vid planens genomförande.

Exploatören ansvarar för och bekostar flytt av befintliga ledningar inom planområdet. Arbetena ska samordnas med berörda ledningsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Det ekonomiska ansvaret för sanering av föroreningar, uppförande av bullerskydd, uppförande av ny bebyggelse och anläggningar, anordnande av parkeringsplatser m.m. regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket gör att kommunen kommer att ta ut anslutningsavgifter för anslutning till vatten- och avloppsledningsnätet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Kommunala medel finns ännu inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Respektive ledningsägare ansvarar för drift och underhåll av allmänna ledningar.

Detaljplan

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



TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De utredningar som hittills gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Vid projektering inför bygglov krävs ytterligare utredningar av bl.a. grundläggning, behov av markförstärkning, sanering av markföroreningar, radon, utformning av dagvattensystem m.m. Planlösningarna för bostäder måste studeras noggrant inför bygglov avseende att uppfylla de reglerade ljudnivåerna.

Följande utredningar har hittills gjorts:

- Trafikbullerutredning, Structor, 2010-05-21 reviderad 2011-09-09
- Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. PM angående mark- och grundläggningsförhållanden, Ulf Johnson Geo AB, 2010-11-08 reviderad 2011-10-24
- PM Sammanfattning av jordanalyser och rekommendationer för sanering, JM AB, 2010-11-17
- Rapport Dagvattenutredning Elverksvägen, WSP, 2011-02-07
- PM Kommentarer angående översvämning, WSP, 2011-02-17
- Riskanalys inkl. bilagor, Brandskyddslaget, 2011-03-25
- Söderdalen – buller under utbyggnadsetapper, Structor, 2011-09-08
- Mätning av tåg vibrationer/beräkning av kännbara vibrationer och stomljud, Structor, reviderad 2011-09-14
- PM Översvämningskartering för Järfälla kommun, DHI, 2011-11-07
- Solstudie, GRAD arkitekter, 2011-11-14
- Systembeskrivning för dagvattenhantering, Marktema, 2011-12-22
- Trädinventering Solparken Järfälla, Sven A Hermelin AB, 2012-01-12
- Stabilitetsberäkning, Ulf Johnson Geo AB, 2012-01-16

Höjdsättning

Vägar, ledningar och marknivåer har förprojekterats översiktligt inför planarbetet. I plankartan har nivåangivelser på gatumarken angivits med utgångspunkt från förprojekteringen.

Vattenverksamhet

Planerad restaurering av Bällstaån klassas som vattenverksamhet vilket kräver tillstånd enligt miljöbalken. En ansökan om tillstånd för att restaurera denna del av Bällstaån har varit utsänd för samråd under hösten 2011.

Dokumentation och kontroll

Sanering av förorenad mark bör kontrolleras inför bygglov av tillsynsmyndigheten (Miljö- och bygglovsnämnden).

Dammens tillflöde och utlopp bör kontrolleras av kommunen (VA-enheten) för att säkerställa att vattnet är tillräckligt rent innan det når dagvattendammen respektive släpps ut i Bällstaån.

En dokumentation, inklusive fotografering, av områdets befintliga bebyggelsemiljö ska ske innan planens genomförande. Syftet med dokumentationen är bl.a. att göra fotografierna tillgänglig i kommunens bildarkiv.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har framtagits i samarbete med:

- Monika Rudenska planarkitekt
- Toni Chmielewski exploateringsingenjör
- Anders Lundqvist VA-ingenjör
- Arvid Illerström projektingenjör
- Kerstin Sköld stadsträdgårdsmästare



- Martin Båth trafikplanerare
- David Nordin trafikplanerare
- Per Skyllberg miljöplanerare

- Övriga medverkande**
- Lars Fränne JM AB
 - Marcus Nordlund JM AB

Underlag till detaljplanen har även tagits fram av GRAD arkitekter, Lindberg Stenberg arkitekter, AIX arkitekter, Tyréns (trafik och gator), Structor (buller, vibrationer), WSP (dagvatten), Ulf Johnson Geo AB (geoteknik, markprover) m.fl.

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt, t.f. planchef

Sandra Westin
Planarkitekt