

Förslag till detaljplan för **ANANASVÄGEN**



Planbeskrivning

Granskningshandling

Dnr Kst 20 19/211

2021-12-08

Standardförfarande

PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Inledning	
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
2. Befintliga förhållanden	
Natur och rekreation.....	7
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden.....	8
Bebyggelse.....	9
Landskapsbild/stadsbild.....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Störningar och risker.....	10
3. Planförslag	
Ny bebyggelse.....	11
Teknisk försörjning.....	13
4. Konsekvenser	
Behovsbedömning.....	16
Sammanfattning.....	16
5. Genomförande	
Organisatoriska frågor.....	17
6. Medverkande	

1. INLEDNING

Arbetet med den aktuella detaljplanen påbörjades under 2019 och handläggs med standardförfarande. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trädinventering, Naturskog AB, 2020-05-11
- Dagvattenutredning, Geosigma, 2021-05-21
- Bullerutredning, ACAD, 2020-09-25

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder på del av fastighet Viksjö 9:1, belägen i sydöstra Viksjö. Initiativet kommer från en exploatör som vill bygga parhus upplåtna med bostadsrätt på vad som nu är parkmark enligt gällande detaljplan från 1980.

Miljöbedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.



Planområdet ligger i sydöstra Viksjö, väster om Viksjö golfbana och söder om Viksjöleden.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är begränsat till en del av fastigheten Viksjö 9:1, som ligger i Viksjö. Större delen av planområdet begränsas av Ananasvägen i väst och en gång- och cykelväg i öster och i söder. Inom planområdet finns idag ett litet skogsparti som korsas av en gångväg. Skogspartiet är en del av ett skogssamband som löper längs med bostadsområdets östra ytterkant och skiljer av området mot Viksjö golfbana. Totalt uppgår planområdets areal till ca 5900 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Järfälla kommun äger marken. Kommunstyrelsen har anvisat markområdet till en exploatör, vilket innebär att exploatören har en option om att ensam förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av markområdet. Denna option gäller inom en tid av två år från och med kommunstyrelsens beslut om markanvisning.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av planen.

Regional utvecklingsplan RUF5

Området som planområdet ligger i är utpekade av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5) som ett sekundärt bebyggelseområde.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Järfälla kommun, ”Järfälla nu till 2030”, antogs av kommunfullmäktige 2014 och har vunnit laga kraft. Efter en aktualitetsprövning beslutade kommunfullmäktige den 17:e september 2018 att förklara översiktsplanen aktuell. Planområdet är utpekade i översiktsplanen som ett område med bibehållen karaktär, vilket betyder att en begränsad bebyggelseutveckling av bostäder är motiverad. Planförslaget är i linje med intentionerna att bibehålla områdets karaktär.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
P 8/78 V	Förslag till stadsplan för del av Viksjö delområde V Fjällen.	1980-04-11

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-08 § 45 att ge planutskottet i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Viksjö 9:1. Kommunen vill med detaljplanen pröva markens lämplighet för bostäder.



Karta med planområdet markerat.



Del av detaljplanen från 1980. Planområdet är beläget i nordvästra området som är reglerat som parkmark.

2. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur och rekreation

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av barrblandskog. Marken lutar österut, från Ananasvägen ner mot cykelvägen. I norra delen av planområdet är det en nivåskillnad om 5 meter mellan Ananasvägen och gång- och cykelvägen och i den södra delen skiljer det ungefär 3 meter.

Naturvärden

Barrblandskogen inom planområdet är en del av ett större skogsparti som har naturvärdesklass 2, vilket betyder högt naturvärde. Inom planområdet finns inslag av äldre tallar samt sälg, asp, lönn och unga ekar. Det största naturvärdet utgörs av äldre tallar. I samband med planarbetet har en trädinventering genomförts för att identifiera värdefulla träd inom planområdet. Trädinventeringen visade att de största naturvärdena finns i planområdets närområde. Naturvärden är ofta kopplade till gamla träd och därför bör hänsyn tas till dessa vid planering.



Planområdet korsas av en gångväg.



Ananasvägen sett från norr. Planområdet ligger till vänster och bakom träden till höger kan flerfamiljshus skymtas.



Gång- och cykelväg som markerar planområdets östra gräns sett från norr. Planområdet är beläget till höger om vägen.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet angränsar till Upplandsleden som utgör en viktig koppling till Viksjö centrum. Skogen kring planområdet används som utflyktsmål av intilliggande förskola. I närområdet finns flera lekplatser och bollplaner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består till stor del av skog. I den norra delen går en gångväg genom planområdet. Planområdet har tidigare varit betesmark. Varken planområdet eller dess omgivning visar tecken på tidigare verksamheter som skulle kunna innebära markföroreningar. Marken inom planområdet består av berg vilket hindrar en eventuell transport av markföroreningar från influensområdet genom grundvattnet.

Förutsättningar för ras och skred

Marken inom planområdet består av berg, därmed antas markstabiliteten vara god.

Grundvattennivå

Uppgifter om grundvatten saknas. Eftersom marken består av berg kan grundvatten förekomma i sprickor. Risken för att yt- och grundvattnet som rinner in i planområdet skulle vara förorenat antas vara mycket lågt.

Radon

Enligt en översiktlig radonriskbedömning på Järfälla kommun och SGUs översiktskarta på gammastrålning från uran, råder måttliga radonhalter inom planområdet. Detta beror främst på att hela området utgörs av berg.

Hydrologiska förhållanden

Vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer

År 2016 fastställde Järfälla kommun styrdokumentet Riktlinjer för dagvattenhantering i syfte att uppnå god vattenstatus i kommunens sjöar och vattendrag. Riktlinjerna syftar också till att förhindra att bebyggda områden drabbas av skador vid översvämningar. Grunden för styrdokumentet är att gällande miljökvalitetsnormer för vatten uppnås och att belastningen på Järfälla kommuns vattendrag inte ökar trots ny exploatering och ökande invånarantal. Nedan redovisas de huvudsakliga principer som ska tillämpas:

- Dagvatten ska renas och fördröjas så nära källan som möjligt.
- Föroreningsbelastningen från dagvattnet får aldrig öka vid detaljplaneläggning.
- Dagvatten ska inte medföra att recipientens status försämras eller att gällande miljökvalitetsnormer inte uppnås.
- Dagvatten ska omhändertas så det inte riskerar att orsaka översvämningar av nedströms liggande områden.

- Dagvatten ska utgöra en positiv resurs i landskapet.
- Dagvatten ska avledas skilt från spillvattnet.

Planområdet ligger inom Bällstaåns avrinningsområde. Ån är mycket förorenad vilket gör att den inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna anger att god kemisk status ska uppnås senast 2021 och god ekologisk status senast år 2027.

Översvämning

Planområdet drabbas inte av översvämningar vid 100-årsregn enligt Järfällas översvämningsskartering. Däremot riskeras gc-tunneln under Viksjöleden ca 70 meter norr om planområdet att drabbas av översvämningar.

Bebyggelse

Planområdet är i nuläget obebyggt. Inom närområdet finns det villor, radhus och flerfamiljshus.

Landskapsbild/stadsbild

Bostadsområdet består av friliggande hus, radhus och kedjehus. Bebyggelsen är uppförd under 1980-talet och ligger indragen från gatan. Det finns även parkeringsgarage i suterräng i området. Antalet våningar i området varierar, majoriteten av bebyggelsen har en eller två våningar. Några byggnader har även ett plan i suterräng och har sammanlagt tre våningar. Gatunätet är uppbrutet och gång och cykelvägarna är till stor del separerade från bilvägarna. Typiskt för områdets karaktär är inslagen av natur i direkt anslutning till bostäderna. Det finns rikligt med skogsdungar i varierande storlek bland bostadsbebyggelsen och utöver dessa finns det även förgårdsmarker och trädgårdar som ger en lummig miljö. Utöver dessa är också stora delar av bostadsområdet omgivet av ett större skogssamband.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar finns inom planområdet. Det finns inte heller någon fornlämning i närområdet som antas kunna påverkas av planförslaget.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till en lokal gata, Ananasvägen i väst samt till en gång- och cykelbana i syd och öst. Denna gång- och cykelväg utgör en viktig koppling mellan planområdet och Viksjö centrum. Det går även en gångväg tvärs över planområdet som leder ner till gång- och cykelvägen. I närheten av planområdet finns Viksjöleden som är en av Järfällas mest trafikerade vägar. Den närmaste busshållplatsen ligger på Viksjöleden ca 100 meter nordöst om planområdet. Busshållplatsen hör till linjer 553, 546 och 564 vilka kopplar planområdet med både Jakobsberg och Akalla.

Teknisk försörjning

Planområdet har god tillgång till spill- och vattenledningar samt dagvattenledningar vilka korsar planområdet där den befintliga gångvägen finns. Området planläggs som allmän plats.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

En bullerutredning har utförts i samband med planarbetet för att undersöka bullernivåerna inom planområdet. Bullerutredningen presenteras i kapitel 3 där planförslaget presenteras.

Farligt gods

Viksjöleden, belägen norr om planområdet är en rekommenderad sekundärled för farligt gods. Planområdet skärmas av från Viksjöleden med ett skogsparti som är högre beläget än Viksjöleden. Avståndet från vägen till den planerade bebyggelsen är ca 35 meter. Bebyggelsen är belägen ca 6 meter högre upp i förhållande till Viksjöleden. Risken för boendes hälsa och säkerhet bedöms därmed som låg.

Förorenad mark

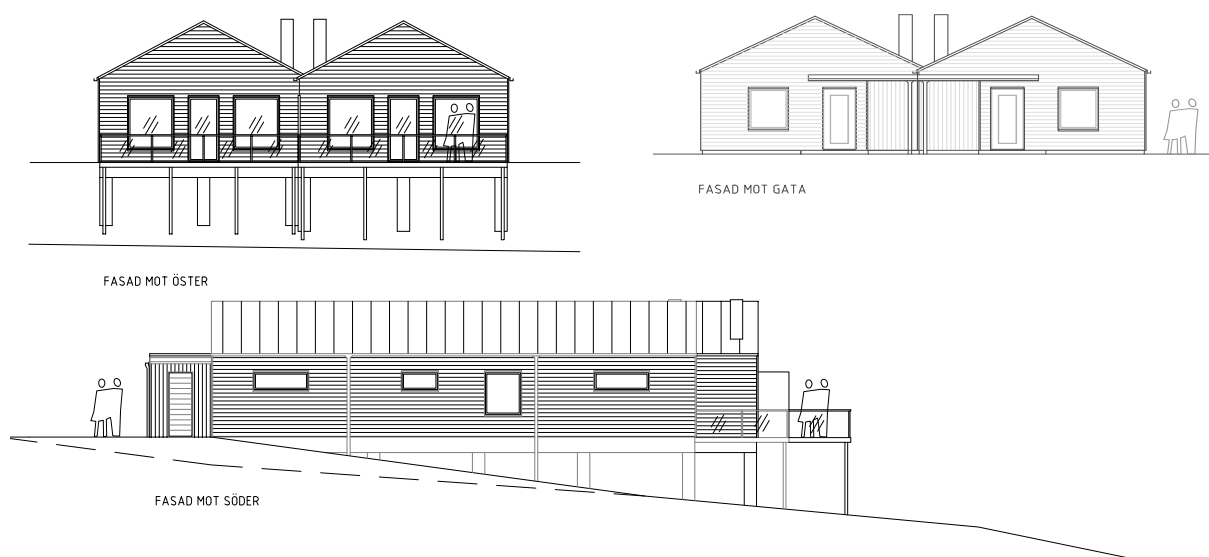
Varken planområdet eller dess omgivning visar inga tecken på tidigare verksamheter som skulle kunna leda till misstanke om markföroreningar inom planområdet.

3. PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Med gällande planförslag möjliggörs bostäder i kollektivtrafik- och naturnära läge i Viksjö. Detaljplanen möjliggör bostäder på platsen. Byggnaderna uppförs i sex parhus och antas medföra att totalt 12 lägenheter tillkommer. Antalet lägenheter regleras dock ej i planen. Parhusen regleras med nockhöjd om +43 meter vilket medger en nockhöjd på 5 meter över gatunivån. Ananasvägen ligger på ca +38 meter. I plankartan regleras minsta takvinkel om 25 grader för att säkerställa volymer med en våning från gatan.

Exploateringsgraden regleras genom högsta byggnadsarea per parhus som är 275 kvm samt att högst 6 parhus får byggas. Prickmark har lagts längs med Ananasvägen för att byggnaderna ska vara indragna från gatan. I norra planområdet ligger prickmark runt ett skyddsvärt träd för att säkerställa att huvudbyggnad inte byggs för nära trädet. Järfälla kommuns parkeringsnorm ska följas, vilket innebär minst två parkeringsplatser per lägenhet. I plankartan har även en två meter bred remsa med användningen GATA lagts längs med Ananasvägen. Syftet är att ge plats åt en trottoar så att för att gångtrafikanter säkert ska kunna ta sig till bostäderna.



Illustrationen visar möjlig bebyggelse. (Olof Palmback, 2020)

Naturvärden

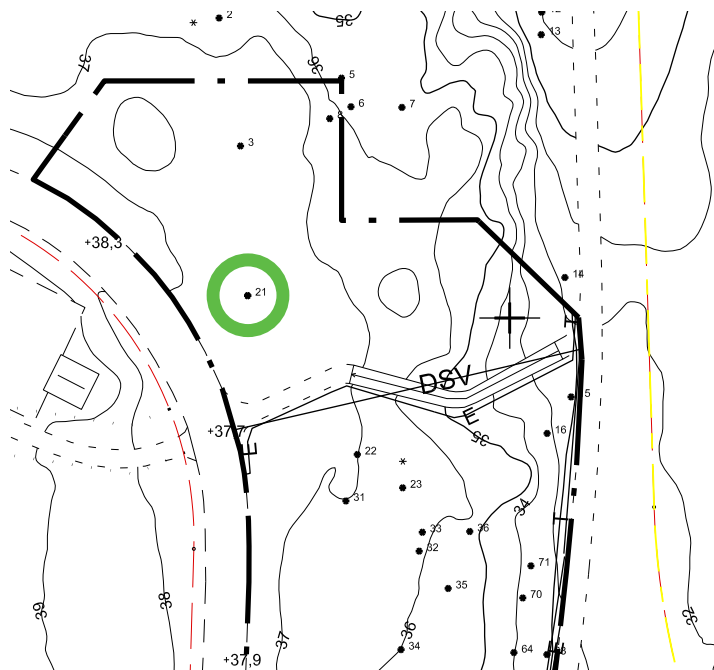
En trädinventering har gjorts av Naturskog AB (2020-05-11) för denna detaljplan. Inventeringen visar att det finns gamla tallar som är bevarandevärda inom planområdet. För att skydda de bevarandevärda träden inom planområdet planläggs marken intill som natur. Ett träd inom planområdet som ses som särskilt bevarandevärt skyddas i plankartan med en bestämmelse om att det endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För att huvudbyggnad inte ska kunna byggas för nära trädet läggs prickmark runt trädet.

Trädet som ses som särskilt bevaransvärt utgör en värdefull miljö eftersom det inrymmer höga naturvärden. Genom att bevara det gamla trädet kan området fortsatt ha ett naturvärde. För att ytterligare skydda trädet används en bestämmelse om som reglerar att bygglov krävs i trädets närhet för tillbyggnad, komplementbyggnader, komplementbostadshus och parkering.

Bebyggelsen placeras närmast Ananasvägen för att spara så mycket av de befintliga naturvärdena som möjligt. Gång- och cykelvägen som markerar planområdets södra gräns utgör ett passande slut på bebyggelsen då naturen söder om gång- och cykelvägen bedöms vara mer bevarandevärd. Trädinventeringen visar att det finns flera gamla aspar i närområdet som är betydelsefulla. Planområdet har anpassats för att asparna ska kunna bevaras och för att inte påverka djurlivet som finns kring dessa.



Området som har undersökts kan delas in i tre delar: norra, mellersta och södra. Planförslaget innebär att det södra området bevaras och ingår därför inte i planområdet.



Bilden visar norra planområdet och träd som har blivit inscannade vid trädinventeringen. Träd nummer 21 är ett träd som anses vara särskilt bevaransvärt och som skyddas i plankartan.

Vägar och gator

Gångvägen som går genom planområdet behåller sin nuvarande dragning. Plankartan reglerar kvartersmarken så att in- och utfarterna till den nya bebyggelsen inte kan placeras i korsningen mellan Ananasvägen/Plommonvägen.

Utegyrn

Exploatören ska utöver bostäderna även anlägga ett utegym utanför planområdet på allmän plats som ägs av kommunen. Utegympet placeras ca 150 meter söder om planområdet.

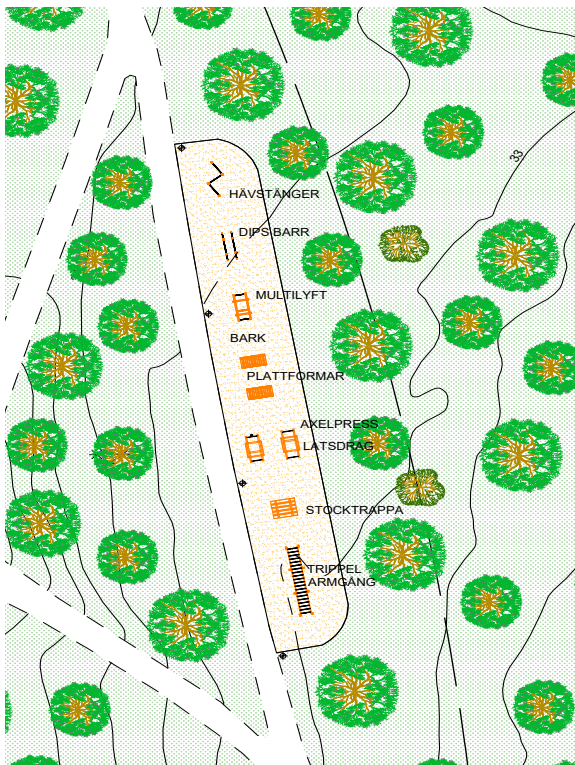


Illustration över placering av utrustning.



Bilden visar utegymmets placering (röd markering) i förhållande till planområdet (gul markering).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnet. Dricks- och spillvatten leds till befintliga ledningar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning. Bestämmelser för t.ex. utformning och dimensionering finns i avfallsföreskrifterna med tillhörande tillämpningsanvisningar.

Dagvattenhantering

I samband med planarbetet har Geosigma gjort en dagvattenutredning (2020-05-21) som har bilagts planhandlingarna och skrivits in i genomförande- och marköverlåtelseavtalet.

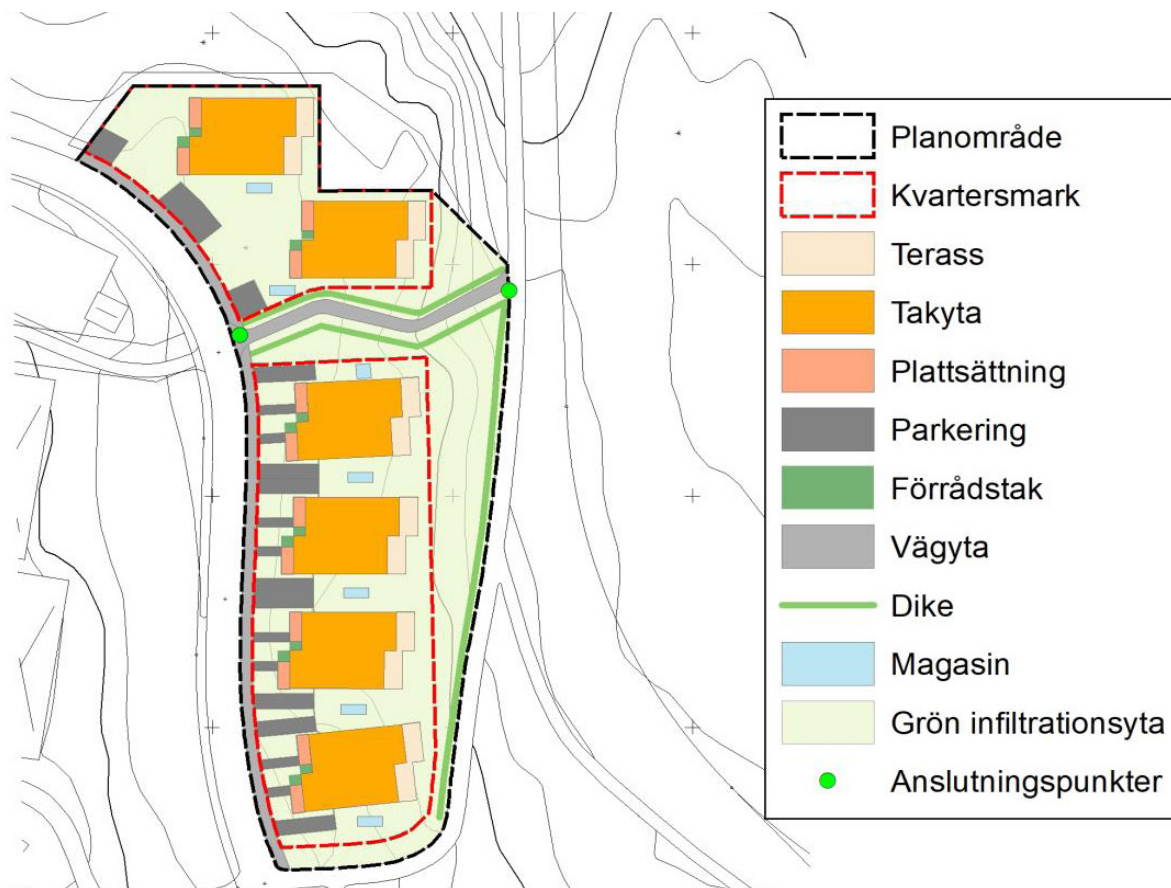
Den planerade exploateringen kommer att leda till att delar av den befintliga naturen hårdgörs. Därför har en dagvattenutredning gjorts för att undersöka hur dagvattnet kan omhändertas lokalt inom planområdet. Föreslagen dagvattenhantering innebär åtgärder på både kvartersmark och allmän platsmark.

Den framtagna dagvattenutredningen visar att 2,7 m³ dagvatten behöver omhändertas per parhus. Det innebär totalt 16,2 m³ dagvatten behöver fördröjas inom kvartersmark. Eftersom dagvattnet från takytorna anses vara relativt rena jämfört med asfalt- och parkeringsytor

föreslås en dagvattenhantering som omhändertar takdagvatten separat från övriga ytor. Takvattnet föreslås ledas till ett makadammagasin, ett underjordiskt magasin som fördröjer dagvatten och tillåter en viss infiltration. Totalt står makadammagasinen för ca 2/3 av den erforderliga fördröjningen vilket motsvarar ca 1,8 kubikmeter per parhus.

Dagvatten från hårdgjorda ytor som parkerings- och asfaltsytor inom kvartersmark leds på bred front till grönytor som finns placerade längs med ytorna för rening, fördröjning och eventuell infiltration. För att erhålla en sådan fördröjning krävs ca 15 kvm infiltrerbar gräsyta/ per parhus, förutsatt att ytan anläggs åtminstone med en 0,2 m mäktighet och har en porositet på 30 %.

Inom den allmänna platsmarken föreslås en dikeslösning som hjälper till att främja infiltration och som bidrar till att skapa säkra rinnvägar vid skyfall. Dikeslösningen anläggs öster om den södra kvartersmarken inom planområdet. Vatten som uppstår längs asfaltytorna inom den allmänna platsmarken avleds, via diken eller topografien, ut över intilliggande grönytor, likt befintlig hantering. Dagvatten från den södra kvartersmarken som eventuellt inte hinner infiltrera i grönytorna avrinner mot dikeslösningen. Diket anläggs med en tjockare filterdel (0,4 m) av sand som möjliggör ytterligare rening och infiltration av dagvattnet. Diket ansluts till det befintliga dagvattennätet via en strypt ledning i den östra delen av planområdet.



Planområdets föreslagna dagvattenhantering.

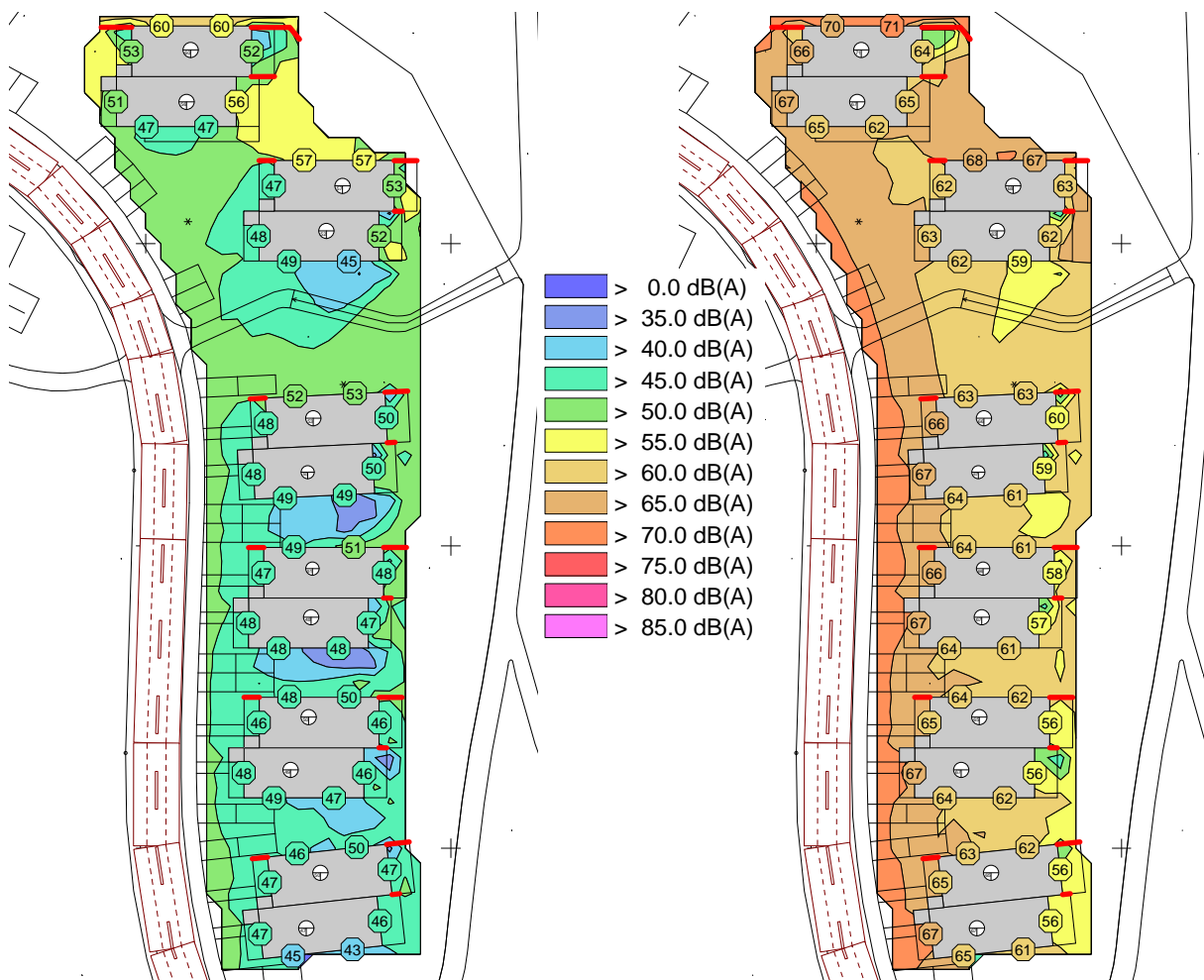
Buller

En bullerutredning (ACAD, 2020-11-09) har gjorts för planområdet som visar att fasaden för de två byggnaderna som ligger närmast Viksjöleden är mest bullerutsatt. Den ekvivalenta bullernivån invid den mest bullerutsatta fasaden är högst 60 dBA. Det går att anordna uteplats där den ekvivalenta bullernivåerna är max 50 dBA.

Bullerutredningen utgår från att samtliga parhus har en bullerskärm i nordvästra hushörnan (höjd 2,7 m) och ett förråd väster om huset. Vidare utgår bullerutredningen från att respektive balkong även har bullerskärmar (höjd 2,7 m) mot norr.

Risken för lågfrekvent buller från väg- eller flygtrafik bedöms vara minimal då inga tunga transporter förväntas trafikera sträckan utanför bostäderna samtidigt som tomten ligger långt ifrån existerande inflygningssträckor. Inga betydande industribullerkällor eller fasta installationer som alstrar lågfrekvent buller har identifierats i området.

Därmed uppfylls de riktlinjer som anges i förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § första stycket 1.



Bilderna är tagna från genomförd bullerutredning och visar ekvivalent bullernivå (till vänster) och maximal bullernivå (till höger).

4. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

För en detaljplan ska kommunen alltid göra en behovsbedömning för att avgöra om en miljökonsekvensbedömning ska tas fram. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt MB 6 kap 11§ och PBL 4 kap 34 § är inte nödvändig.

Sammanfattning

Nedan sammanfattas konsekvenserna av planförslagets genomförande.

Naturmiljö

Planförslaget antas medföra en viss påverkan på miljön, däremot är exploateringen omfattning liten i förhållande till naturvärdesobjektets storlek och tillgång på lokal och regional nivå.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget påverkar inte områdets karaktär eftersom bebyggelsen är av samma småskaliga sort som redan befintlig bebyggelse i området samt att närheten till växtlighet och närnatur inte påverkas.

Planförslaget bedöms bidra till ökad trygghet för alla boende i området eftersom gång- och cykelvägen blir mer sedd och upplyst samt att fler människor rör sig i området. Gång- och cykelvägen är en viktig koppling mellan området och Viksjö centrum. Den är även den enda kopplingen till busshållplatsen för många boende i området. Trygga gång- och cykelvägar är viktigt för att människor ska välja hållbar och hälsofrämjande transporter såsom gång, cykel och buss och inte välja bil.

Risker

Hushåll kan drabbas av exponering för måttliga radonhalter om kommande bebyggelse inte radonsäkras.

Barns livsmiljö

Planen innebär små konsekvenser för barns livsmiljö eftersom en potentiell lekmiljö i form av en liten skogsdunge försvinner. Däremot är tillgången på liknande lekmiljöer i området fortfarande god då det finns ett stort skogsparti kvar i direkt anslutning till planområdet. Planen innebär även ökad trygghet i området för barn och unga eftersom fler människor rör sig i området och det finns fler vakande ögon över gång- och cykelvägen och Ananasvägen.

5. GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vägar, VA-anläggningar med mera regleras således genom respektive lagstiftning.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner 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.

Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft, tidigast kvartal 2, 2022

Tid för detaljprojektering för allmänna anläggningar, tidigast kvartal 3, 2022

Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar, tidigast kvartal 4, 2022

Byggstart för kvartersmark, tidigast kvartal 4, 2022

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Övergripande

Kommunen genom samhällsbyggnadsavdelningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Bygg- och miljöförvaltningen ansvarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av respektive nät för fjärrvärme, el, tele etc samt de omläggningar som krävs för planens genomförande. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten- och spillvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna vatten- och spillvattennätet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Från förbindelsepunkten ansvarar den enskilda fastighetsägaren för utbyggnad, inkoppling, drift och underhåll.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Inom verksamhetsområdet är kommunen huvudman för det allmänna dagvattensystemet och ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av det allmänna dagvattensystemet.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenhantering inom kvartersmark.

Förläggning av nya allmänna dagvattenanläggningar krävs för genomförandet av detaljplanen.

Elförsörjning, telenät och fibernät

E.On Energidistribution är nätägare inom kommunen. Den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga allmänna elnätet.

Fjärrvärme

E.On Värme är ansvarig för fjärrvärmenätet i kommunen. De ansvarar för drift, underhåll och utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som är allmän plats framgår av plankartan. Allmän plats inom planområdet omfattar gata, gångväg och natur.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknades 2019-05-06 mellan kommunen och Olof Palmbäck AB och Ekholmen Bostad AB gällande aktuell detaljplan. Ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet tecknades 2021-02-26 för att förlänga markanvisningens giltighetstid. Markanvisningsavtalet anger riktlinjer för marköverlåtelse, detaljplane- och genomförandefrågor inom området. Markanvisningsavtalet ger Olof Palmbäck AB och Ekholmen Bostad AB ensamrätt under en begränsad tid att förhandla med kommunen om överlåtelse av kvartersmark inom aktuell detaljplan.

Planavtal

Kommunen har tecknat plankostnadsavtal med byggaktören gällande aktuell detaljplan. Avtalet innebär att byggaktören förbinder sig att stå för kostnaderna för att ta fram detaljplanen.

Marköverlåtelseavtal

I samband med antagande av detaljplanen ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och byggaktören. Ett marköverlåtelseavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en byggaktör avseende mark som överläts av kommunen. Marköverlåtelseavtalet reglerar ekonomiska åtaganden, ansvarsfördelning, marköverlåtelse, tekniska frågor, utbyggnad, miljö- och gestaltungsfrågor mm. Marköverlåtelseavtalet utgår från de principer som överenskommit mellan parterna i markanvisningsavtalet.

Huvuddragen är följande:

- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt och vara seniorboenden.
- Köpeskilling samt tidpunkt för betalning och tillträde av marken.
- Byggaktören ansvarar och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom blivande kvartersmark.
- Kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats.
- Byggaktören bekostar åtgärder inom allmän plats.
- Byggaktören ska anlägga ett utegym i närheten av planområdet.
- Byggaktören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Markägare

Den fastighet som ingår i planområdet är Viksjö 9:1. Järfälla kommun är lagfaren ägare till fastigheten vid tidpunkten för att detaljplaneförslaget upprättades.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder kommunen anser behöver vidtas och hur dessa kan genomföras. Beskrivningen är inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Reglering av mark och avstyckning behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämja med detaljplaneförslagets användningsgränser.

För mark som utgör kvartersmark inom detaljplanen ansvarar och bekostar fastighetsägaren erforderlig fastighetsbildning som erfordras för detaljplanens genomförande.

Servitut och andra rättigheter

Om det med anledning av detaljplanens genomförande uppstår behov av servitut som inte kunnat förutses vid detaljplanens antagande ska i första hand avtalsservitut tecknas mellan parterna. Avtalsservitut får skrivas in i fastighetsregistret.

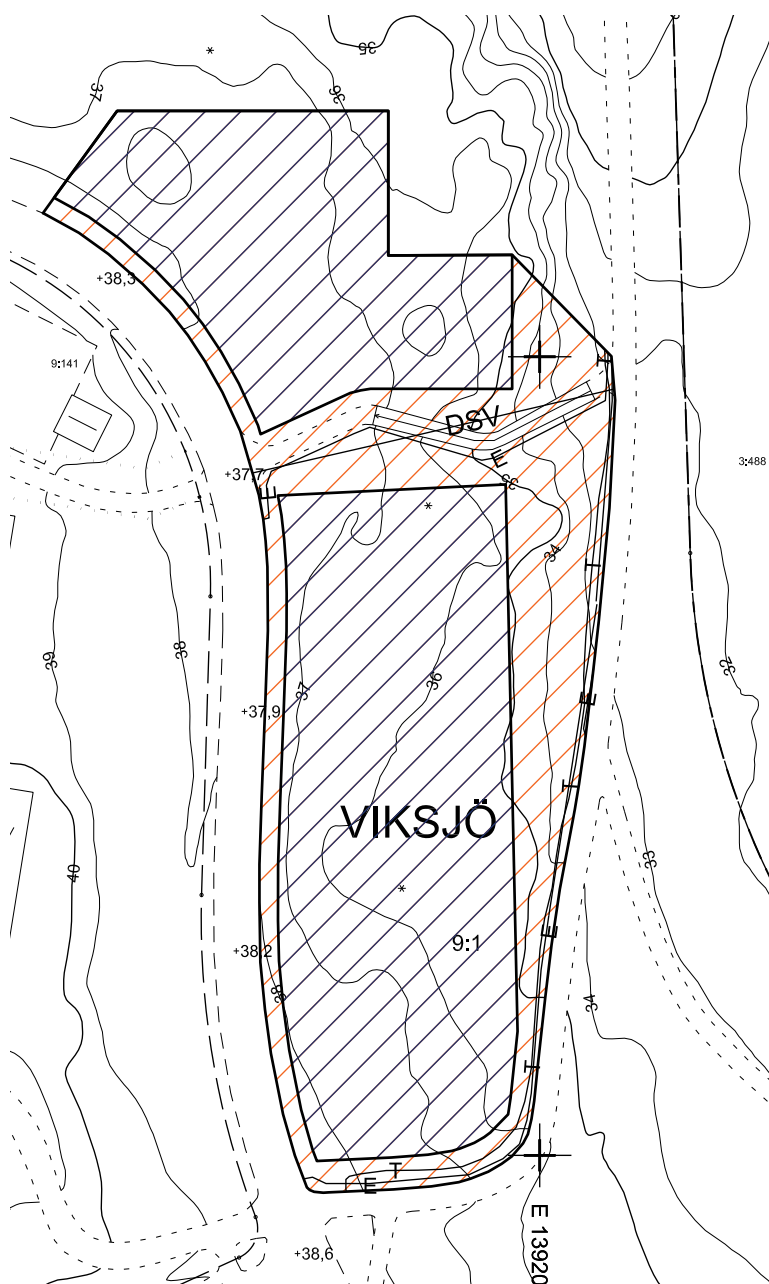
Allmänna ledningar skyddas genom att de förläggs inom allmän plats enligt den nya detaljplanen.

Ledningsägarens rättighet säkerställs i markavtal mellan respektive ledningsägare och kommunen.

Fastighetskonsekvenser

Kartbild och tabell redovisar de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbeteckning	Viksjö 9:1
Lagfaren ägare	Järfälla kommun
Befintlig areal (kvm)	68 584
Areal inom detaljplan (kvm)	5 435
Allmän platsmark inom detaljplan (kvm)	1 686
Kvartersmark inom detaljplan (kvm)	3 750
Befintliga rättigheter inom detaljplan	-
Fastighetsrättsliga åtgärder	Från fastigheten Viksjö 9:1 ska en eller flera nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning.



Markering av kvartersmark (blå skraffering) och allmän platsmark (orange skraffering) inom planområdet.

Tekniska frågor och utförande

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad. Utförande ska ske enligt kommunens tekniska handbok.

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Ledningar inom privat fastighet byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Lokalisering av nya förbindelsepunkter bestäms i ett senare skede.

Dagvatten

Dagvatten inom detaljplaneområdet ska omhändertas lokalt innan avledning till det kommunala dagvattenledningsnätet. Den nya bebyggelsen ansluter till det allmänna dagvattensystemet efter att dagvatten omhändertagits lokalt inom kvarteret. Dagvattenhanteringen ska uppfylla kommunens dagvattenriktlinjer samt följa framtagen dagvattenutredning.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning, vilket är Järfälla kommuns avfallsplan, Järfälla kommuns föreskrifter samt Järfälla kommuns riktlinjer för avfallshantering.

Avfall som uppkommer inom fastigheterna ska hanteras inom respektive fastighet.

Byggaktören ansvarar för inrättande av ytor inom respektive fastighet för fastighetsnära källsortering enligt anvisning.

Särskild hänsyn under byggtiden

Utbyggnaden inom planområdet kommer att ske i närheten av befintliga bebyggda bostadsområden. Frågor om samordning, tillgänglighet och säkerhet kommer att regleras närmare i kommande marköverlåtelseavtal mellan kommunen och byggaktören. Hänsyn ska även tas till omkringliggande byggnader och verksamhet i samband med arbeten som skapar vibration, om risk för skada föreligger. Rotsystem för träd som enligt detaljplanen inte får fällas ska skyddas i samband med utbyggnad.

Ekonomiska frågor

Inlösen och ersättning

För mark som inom detaljplanen läggs ut som kvartersmark ska enligt markanvisningsavtalet ersättning i form av köpeskilling erläggas till kommunen. Detta regleras närmare i kommande marköverlåtelseavtal.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen. Byggaktören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive ny fastighetsägare/byggaktör.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten, dagvatten - och avloppsanläggningar

Kommunen ansvarar för nödvändig utbyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Kostnaden tas sedan ut genom VA-taxa, se Anslutningsavgifter. Från förbindelsepunkten bekostar fastighetsägaren nödvändig utbyggnad och anslutning av byggnad till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Fastighetsägaren bekostar lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark och allmän plats.

Kostnader för utbyggnad av åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten från allmän plats och som krävs för detaljplanens genomförande ingår i kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

Förrättningskostnader

Fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark sker efter överenskommelse mellan kommunen och byggaktören. Byggaktören bekostar fastighetsbildningsåtgärder som berör kvartersmark. Åtgärder inom allmän platsmark sker på initiativ från kommunen och bekostas av byggaktören.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i plankostnadsavtal med byggaktören. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren eller den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) samt avgift för avfallshantering betalas av fastighetsägare till Kommunen enligt vid varje tidpunkt gällande VA- och avfallstaxor.

Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

6. MEDVERKANDE

Detaljplanelhandlingarna har tagits fram av en projektgrupp från Järfälla kommun.

Sandra Westin
Planchef

Erik Blomquist
Planarkitekt

INFORMATION OM PLANPROCESSEN OCH GRANSKNINGEN

Granskning pågår under tiden 10 januari – 31 januari 2022. Planhandlingarna finns tillgängliga på kommunens hemsida jarfalla.se. Planhandlingarna finns även att läsa hos kommunens kundtjänst, Riddarplatsen 5 i Jakobsberg samt i kommunalhusets entré, Vasaplatsen 11 i Jakobsberg.

Skriftliga synpunkter på förslaget ska ha inkommit senast dag månad år till Kommunstyrelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen, 177 80 Järfälla.

Märk din skrivelse med diarienummer **Kst 2019/211, Detaljplan för Ananasvägen**

Information om behandling av dina personuppgifter

De uppgifter som du delger i samband med att du skickar in ditt yttrande kommer behandlas av samhällsbyggnadsavdelningen. Dina personuppgifter kommer att behandlas av planarkitekter och administrativ personal på samhällsbyggnadsavdelningen i syfte att handlägga ditt ärende inom ramen för detaljplaneprocessen. Den behandling myndigheten utför görs med stöd av plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och 17 §, vilket innebär det finns tvingande krav på kommunen att behandla dina uppgifter inom ramen för detaljplaneprocessen. Dina uppgifter kan även komma att hanteras av våra personuppgiftsbiträden Formpipe och Tieto som sköter supporten på vårt datasystem.

Om du har frågor avseende behandlingen av personuppgiftsbehandlingen kan du ta kontakt med kommunstyrelsens dataskyddsombud genom att kontakta dataskyddsombud@jarfalla.se. Personuppgiftsansvarig för behandlingen är: Järfälla kommuns kommunstyrelse (org. nr: 212000-0043). Du är välkommen att kontakta oss på e-post: kommunstyrelsen@jarfalla.se eller telefon: 08-580 285 00 om du (1) har frågor om behandlingen; (2) vill begära rättelse av din information; (3) vill begära att bli raderad; (4) vill invända mot behandlingen; eller (5) vill begära ett registerutdrag över våra behandlingar av dina personuppgifter. Om du anser att vi behandlar dina personuppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du rätt att lämna in ett klagomål om detta till Datainspektionen.

Kommunstyrelseförvaltningen
Samhällsbyggnadsavdelningen

Erik Blomquist, planarkitekt
08-580 226 54
erik.blomquist@jarfalla.se

Järfälla kommun
177 80 Järfälla
08-580 285 00
www.jarfalla.se