

Detaljplan för**nr 1302****Trädgårdsstaden i Bro**

Upplands-Bro kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning följer ÄPBL (1987:10)

HANDLINGAR**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 och tillhörande strukturplan
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltningsprogram

Övriga handlingar:

Planprogram, Trädgårdsstaden i Bro, april 2008, reviderat mars 2011, Upplands-Bro kommun
Strukturplan, Tengbom dat 2014-10-08

PM trafik, Structor, dat 2014-10-08

PM Geoteknik – markförhållanden och grundläggning, Structor, dat 2014-10-08

PM Gata och VA, Structor, dat 2014-10-08 med tillhörande bilaga:

Bilaga 1: ”PM dagvatten” datum 2014-09-26, utförd av Jonas Andersson WRS

Naturvärdesinventering, CONEC Konsulterande Ekologer, dat 2012-06-05

Kulturmiljöutredning för trädgårdsstaden i Bro, Tyréns, dat 2014-10-08

Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustik, dat 2012-12-10

Brandskyddslaget, Riskanalys Bro Stationsområde – avseende närhet till järnvägen samt transporter med farligt gods, mars 2013

PM Översiktlig miljöbedömning - föroreningar i mark och vatten inom planområde Trädgårdsstaden i Bro, Upplands-Bro, Structor dat 2013-02-28

Mätning tåg vibrationer, Structor Akustik, dat 2014-09-04

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Syftet med planen är att direkt söder om pendeltågsstationen i Bro möjliggöra byggandet av en ny stadsdel innehållande ca 1000 stycken bostäder. Inom planområdet föreslås även ett nytt stadsdelscentrum i anslutning till pendeltågsstationen. Här möjliggörs även för tre förskolor, en F-9 skola och en idrottshall som dels kan nyttjas för skolverksamhet men även för allmänhet. Inom planområdet har även ett område för kolonilotter planerats in.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	KS 2014-11-05
Samråd tid	november-december 2014
Beslut om utställning	våren/sommaren 2015
Utställning	hösten 2015
Beslut om antagande	vinter/vår 2016
Laga kraft	2016

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Takt och turordning i utbyggnaden kommer att regleras i exploateringsavtalet. Utbyggnaden beräknas pågå under minst 20 år.

År.
Angöring till planområdet och erforderlig sanering ska utföras innan byggnadsarbeten för bostäder mm påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatörerna, som består av Upplands-Bro kommun, Riksbyggen och Stena fastigheter, svarar gemensamt för utformningen av bebyggelsen inklusive allmänna anläggningar. Planarbetet inleddes med att ett planprogram togs fram. Programområdet har delats upp i två detaljplane-etapper. Den första detaljplanen innefattar främst Riksbyggens samt Stenas område. Den andra delen av programområdet ägs i huvudsak av Upplands-Bro kommun. För att hela området ska erhålla en sammanhållen karaktär har ett gemensamt gestaltungsprogram och en strukturplan tagits fram. Kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanens gemensamma delar, ledningsutbyggnad samt byggande och iordningställande av lokalgator inom planområdet. Där teknisk samordning behöver ske mellan byggandet på kvartersmark och utbyggnad allmän plats svarar respektive exploatör för utbyggnaden av allmän plats.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. .

Inom planrådets kvartersmark svarar byggherren för att iordningställa vägar, gång och cykelvägar, kvartersparker med lekplatser, samt andra anläggningar som föranleds av den tillkommande bebyggelsen.

Byggherren ansvarar för att avtal tecknas med ledningsägare i området och bekostar alla erforderliga åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande, såsom flytt av ledningar.

Exploateringsavtal och övriga avtal

Det ramavtal som tecknats mellan exploatörerna Upplands-Bro kommun, Riksbyggen ekonomisk förening och Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB reglerar principer för ansvarsförhållanden och kostnader för detaljplaneläggning av fastigheterna Brogård 1:151 m.fl. Även riktlinjer för fördelning av det ansvar för allmänna anläggningar som nämns under ”Huvudmannaskap och ansvarsfördelning” regleras i ramavtalet.

I samband med antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal, med ramavtalet som utgångspunkt, tecknas med Riksbyggen ekonomisk förening och Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

I planområdet ingår följande fastigheter:

Jursta 3:5 Markägare: Stena fastigheter

Brogård 1:151> 1,2 och 3, Markägare: Riksbyggen genom Brogård station AB

Del av Jursta 3:6, Härnevi 1:71>2 , Brogård 3:1>2, del av Brogård 4:1, Markägare Upplands-Bro kommun

Del av Brogård 1:88, Björn Örås

Samfällighet Brogård S:3 (Vatten och avlopp)

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt den nya detaljplanen påbörjas. Allmän platsmark för allmänna byggnader samt områden för tekniska anläggningar inom planområdet överförs till kommunägd fastighet som skall äga och förvalta den allmänna platsmarken efter att planen vunnit laga kraft. Villkor för fastighetsbildningen regleras i kommande exploateringsavtal.

Inom detaljplanen kan kvartersmark styckas av och säljas. Respektive fastighetsägare ansöker om den fastighetsbildning som krävs i samband med exploatering.

Den del av Brogård S:3 som ligger inom planområdet kommer upphävas.

För att markägförhållanden ska stämma överens med den föreslagna bebyggelsestrukturen kan fastighetsreglering bli nödvändig. Avtal om fastighetsreglering tecknas separat av berörda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet kan flera gemensamhetsanläggningar, för till exempel garage, väg, VA och andra tekniska anläggningar komma att inrättas efter ansökan av berörda fastighetsägare. Gemensamhetsanläggning inom kvartersmark kan bildas i lantmäteriförrättning. För eventuella gemensamhetsanläggningar skall samfällighetsföreningar bildas.

Nya servitut bildas genom avtal eller i lantmäteriförrättning. Befintliga servitut och ledningsrätter inom planområdet avses upphävas eller ändras. Ansökan ställs till lantmäterimyndigheten av berörda parter.

Rätten att ha ledningar inom kvartersmark ska säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Parallellt med framtagandet av planhandlingarna har Structor gjort utredningar gällande geoteknik, trafik, gata och VA/dagvatten för programområdet.

Riksbyggen, Stena fastigheter och Upplands-Bro kommun bekostar eventuella kommande tekniska utredningar i samband med fortsatt detaljplanearbete och planens genomförande. Inför bygglovsskedet ansvarar respektive byggherre för att geoteknisk utredning och radonundersökning utförs.

En riskanalys har tagits fram under planarbetet, med identifiering av riskkällor och värdering av risken. Slutsatsen är att det är möjligt att genomföra detaljplanen med vissa riskreducerande åtgärder som har säkerställts som detaljplanebestämmelser.

Markföroreningar

Inom planområdet har föroreningar påvisats i mark. Planområdet ska saneras innan byggande får ske. Respektive fastighetsägare svarar för erforderlig sanering inom egen fastighet samt ansvarar också för att kontrollplan upprättas i samråd med kommunens bygg- och miljöavdelning före sanering.

Buller

Respektive byggherre svarar vid utbyggnaden av planområdet för att utföra erforderliga bullerskyddsåtgärder.

Geoteknik

Arbetet med geoteknik är samordnat med gatuprofilerna. Höjdlägen på de olika ingående gatorna i förhållande till befintlig mark har utretts i PM Gata och V/A men är ej uttryckta som planbestämmelser.

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ska utan ersättning upplåta eventuellt utrymme för allmänna VA-ledningar, fjärrvärme, el- och teleledningar och andra ledningar av allmän karaktär inom kvartersmark. Planen medger uppförandet av pumpstationer för att försörja området. Sådana områden benämns E-område i plankartan.

Anslutning till ledningsnät för vatten kommer att ske i planområdets östra och västra del för att få rundmatning. Ledningarna kommer att ansluta till Sigtunaledningen som är en planerad förbindelsledning mellan Bro och Sigtuna. Anslutning till spillvattennätet kommer att ske i områdets östra del.

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet och VA-anslutningsavgift erläggs enligt tecknat ramavtal.

Dagvatten

Dagvatten ska renas och utjämnas lokalt och ledas genom anlagda dagvattendammar innan de leds vidare till områdets recipienter.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet, vilken kan placeras i huvudgatan. Energieffektiva lösningar ska beaktas för att begränsa klimatpåverkan.

El, tele, bredband

Det finns ett antal el- och teleledningar i området, främst i mellersta och östra delen längs Assurs väg och uppsamlingsgatan i öst. Dessa kommer att kräva omläggning.

Avfall

Avfallshämtning kommer att ske vid fastighetsgräns för de villor, radhus och kedjehus som ligger i anslutning till kommunal gata. För flerbostadshusen och de villor, radhus och kedjehus som ligger i anslutning till kvartersgata kan hämtning ske vid fastighetsgräns eller ordnas i gemensamma byggnader på kvartersmark.

Gata/Trafik

Stenkakevägen kommer att förlängas genom planområdet västerut och ansluta till Ginnlögs väg. En gång- och cykelväg kommer att anläggas längs hela denna sträcka, vilken kommer separeras från körbanan. Vid anslutningen till Ginnlögs väg i planområdets mellersta del kommer en ny sträckning behövas. Assurs väg kommer i denna del bibehållas som gång- och cykelväg.

Gatuprofilerna är samordnade med V/A och dagvattenhanteringen för att lösningen skall möjliggöra ytavvattnings av trafikytorna samt att möjliggöra för att ledningar i gatan ska kunna ha självfall så långt det är möjligt.

I områdets centrala del möjliggör planen en underfart för att koppla planområdet till Bro norr om järnvägen.

Inom kvarteren kan kvartersgator byggas ut enligt exploatörernas önskan.

I samband med utbyggnaden av området kommer de parkeringar som idag finns vid infartsparkeringen försvinna och ersättas med ny infartsparkering.

Höjdsättning

Kommunen gick 2013-01-04 över till RH2000, denna detaljplan följer RH00.

EKONOMISKA FRÅGOR

Riksbyggen, Stena fastigheter och Upplands-Bro kommun bekostar gemensamt framtagandet av planhandlingar och för planen erforderliga utredningar. Kostnaden för detta fördelas mellan de tre parterna genom den fördelningsnyckel som skapats i Ramavtalet.

Fördelning av ansvar och kostnader för planens genomförande regleras i det exploateringsavtal som antas senast i samband med planens antagande. Detta exploateringsavtal ska bygga på de principer som godkänts av alla parter i ramavtalet.

MYNDIGHETER

Riksbyggen, Stena fastigheter och Upplands-Bro kommun ansöker gemensamt om fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Byggnad i vatten kräver normalt tillstånd från Mark- och miljödomstolen. För vissa mindre åtgärder räcker det dock med anmälan till länsstyrelsen.

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan sänds till Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

ARBETSORGANISATION

Arbetet med framtagandet av detaljplanen har skett i samarbete mellan Stena fastigheter, Riksbyggen och Upplands-Bro kommun. I samband med planarbetet har även upprättats ett gestaltningsprogram och en strukturplan som omfattar hela programområdet. Även i arbetet med tillhörande tekniska utredningar har planen betraktats som en helhet med kommande detaljplaneetapp.

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen har också bidragit till arbetet.

Upprättad den 17 oktober 2014 av
plan- och exploateringsavdelningen

David Lanthén
Plan- och exploateringschef

Elin Borglund
Projektledare exploatering