



Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Tibbleängen
(del av Kungsängen-Tibble 1:470 m.fl.)
Upplands-Bro kommun

nr 0801

Genomförandebeskrivning

Denna genomförandebeskrivning följer plan- och bygglagen (1987:10)

Organisatoriska frågor

Denna planbeskrivning hanterar genomförandefrågor för hela detaljplaneområdet, del av fastigheten Kungsängen-Tibble 1:470 m.fl.

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Takt och turordning i utbyggnaden kommer att regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnaden beräknas pågå under minst 5 år. Utbyggnad av allmänna anläggningar och huvudledningar ska påbörjas i god tid innan utbyggnad av kvartersmark påbörjas.

Fastighetsägarna inom planområdet är Villamarken Exploatering i Stockholm AB (nedan kallat Exploatören) och Upplands-Bro Kommun (nedan kallat Kommunen).

Exploatören och Kommunen ska samordna för att säkerställa att allmänna huvudgator, va-anläggningar samt övriga nätägares huvudledningar är utbyggda innan arbeten kan påbörjas på kvartersmark.

En huvudtidplan ska utarbetas i samråd mellan Exploatören och Kommunen för genomförande av utbyggnad av kvartersmark, allmän platsmark och allmänna anläggningar.

Tidplan

Detaljplanen förväntas gå ut på granskning kvartal ett, antas kvartal två och vinna laga kraft kvartal tre under 2018. Utbyggnad av allmän plats förväntas ske under 2019-2022.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna anläggningar på blivande allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för område för tekniska anläggningar på blivande kvartersmark inom planområdet.

Ansvar för utbyggnad av allmänna anläggningar i hela planområdet åvilar Kommunen. Exploatören kan dock i samråd med Kommunen ansvara för viss utbyggnad av allmän platsmark, som är strategiskt viktig för områdets utveckling och beroende av överenskomna tidsramar.

Exploatören är huvudman för kvartersmark som inte innefattar mark för skola/förskola samt tekniska anläggningar.

Detaljplanen innefattar område för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Detta område, märkt med X i detaljplanen omfattas av kvartersmark och faller under Exploatörens huvudmannaskap.

Exploateringsavtal och övriga avtal

Planavtal har tecknats mellan Kommunen och Villamarken Exploatering i Stockholm AB.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Exploatören och Kommunen i samband med detaljplanens antagande. Avtalet ska godkännas senast i samband med att detaljplanen antas. Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsförhållandet och övriga samordningsfrågor mellan Kommunen och Exploatören.

Exploateringsavtalet ska reglera ansvar för och hantering av eventuella markföreningar inom planområdet, samt reglera övriga ansvars- och samordningsfrågor under genomförandetiden såsom logistik för byggnads- och exploateringsarbeten, avgifter, tider och tillträden m.m.

Avtal kommer att tecknas i dialog mellan Exploatören och berörda nät- och ledningsägare.

Avtal kan också komma att tecknas mellan kommun och nätägare gällande förläggning av ledningar i samband med utbyggnad av gator och allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägandeförhållanden

Fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 ägs av Villamarken Exploatering i Stockholm AB genom dotterbolaget Ängstibble Mark AB.

Fastigheten Ekhammar 4:269 ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastigheten Kungsängens-Tibble 1:41 ägs av Upplands-Bro kommun.

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen kräver fastighetsbildning och fastighetsreglering. All blivande allmän platsmark (GATA, TORG, PARK, NATUR) enligt detaljplanen kommer att överföras till Kommunen. Marken ska överföras från fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 till Kommunens fastigheter Ekhammar 4:269 och Kungsängens-Tibble 1:41 genom fastighetsreglering

Mark för offentlig service (FÖRSKOLA) kommer att överföras till Kommunen. Marken ska överföras från fastigheten Kungsängens-Tibble 1:470 till Kommunens fastighet Ekhammar 4:269 genom fastighetsreglering.

Nya fastigheter för kvarter enligt detaljplanen kommer att bildas genom avstyckning eller klyvning.

För att markägoförhållanden ska stämma överens med den föreslagna bebyggelse- och kvartersstrukturen kommer fastighetsreglering att ske mellan fastighetsägarna.

Exploatören bekostar för detaljplanens genomförande erforderliga fastighetsförrättningar

Gemensamhetsanläggningar

I de fall kvarter delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behövas bildas för parkering, gårdar, avfallshantering, dagvattenanläggningar samt andra gemensamma anläggningar.

Då detaljplanen inte förutsätter att kvarteren delas in i flera fastigheter anges inga områden för gemensamhetsanläggningar specifikt i plankartan.

Exploatören bekostar fastighetsförrättningar och bildande av nya fastigheter samt bildande av eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark enligt detaljplanen.

Exploatören ska inlämna ansökan om fastighetsbildning och fastighetsreglering snarast möjligt.

Servitut, ledningsrätter och andra fastighetsrättsliga avtal

Under fortsatt planprocess och för genomförandet av detaljplanen kommer det att krävas utredning av nedanstående inskrivningar och rättigheter för att besvara i vilken mån de belastar detaljplaneområdet.

Dessutom krävs vidare utredning kring vilka omprövningar samt eventuella omläggningar som kan behöva genomföras för detaljplanens genomförande.

Inom område u i detaljplanen bör ledningsrätt bildas för allmänna ledningar.

För nya ledningar och tillhörande anordningar kommer avtal att upprättas mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Anläggande av elnätstationer inom allmän platsmark regleras genom avtal mellan Kommunen och nätägaren. För eventuella elnätstationer inom kvartersmark tecknas servitut mellan fastighetsägare och nätägaren.

För återvinningsstationer kommer avtal att upprättas mellan fastighetsägare och ansvarig aktör.

Tekniska frågor

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. I de fall mark inom planområdet behöver saneras innan byggande får ske ska sanering i enlighet med vid tidpunkten gällande lagstiftning utföras.

Buller

Exploatören svarar vid utbyggnaden av kvartersmark inom planområdet för att utföra erforderliga bullerskyddsåtgärder.

Geoteknik

Inför bygglovsbeskedet ansvarar Exploatören för att geoteknisk utredning och radonundersökning utförs. Grundvatten ska hanteras.

Vatten och avlopp

Frågor för vatten och avlopp kommer att hanteras i Exploateringsavtalet.

Länshållningsvatten, som arbeten med byggnation kan ge upphov till, ska hanteras i dialog med Kommunens miljöavdelning och enligt Käppalaförbundets riktlinjer för länshållningsvatten.

Anslutning till ledningsnät för vatten och spillvatten kommer att ske i planområdets östra del.

Dagvatten

Den dagvattenutredning som har tagits fram för Tibbleängen ska tillämpas. Dagvatten inom planområdet ska omhändertas lokalt.

Radon

För bostäder som uppförs på en ventilerad källarvåning erhålls en s.k. radonsäker grundkonstruktion, varför markradonförhållanden i sådant fall inte behöver utredas vidare. Om bostadsutrymmen kommer att placeras mot mark erfordras att markradonhalten mäts och marken klassificeras för bestämning av erforderlig grundkonstruktion ur radonsynvinkel

Värme

Energieffektiva lösningar ska beaktas för att begränsa klimatpåverkan. Eventuell anslutning till fjärrvärme utreds i dialog mellan nätägare, kommun och Exploatören under fortsatt planprocess.

El, tele, bredband

Eventuella el- och teleledningar i området kan komma att kräva omläggning i samråd med ledningsägare.

Avfall

Avfallshämtning kommer att ske vid fastighetsgräns för enbostadshus. För flerbostadshusen ordnas gemensamma ytor inom kvartersmark med plats för teknisk anläggning för avfallshantering.

Utrymme för avfallshantering och återvinningsstationer (ÅVS), för hushållens förpackningsavfall och tidningsinsamling, ska finnas inom planområdet. Mat- och restavfall inom planområdet ska lösas inom respektive fastighet och bör finnas inom en radie på ca 50 meter från varje hushåll. Sophantering ska lösas på kvartersmark.

Gata/Trafik

Området är anslutet till kollektivtrafik (busstrafik) längs Hjortronvägen i norr.

Angöring till planområdet avses ske från Hjortronvägen. Trafikföringen till planområdet kommer att kunna ske via Hjortronvägen i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Gatan från angöringspunkten för planområdet och österut öppnas ej för allmän fordonstrafik.

Området förses med gång- och cykelstråk som förbinder planområdet med övriga Kungsängen och den spårbundna kollektivtrafiken vid Kungsängens station.

Damning från byggtrafik, schakt- och sprängningsarbeten skall under genomförandet minimeras.

Exploatören och Kommunen ansvarar gemensamt för att samordning sker under genomförande gällande exempelvis, arbetsmiljöfrågor med överlappande arbetsområden.

Ytor för logistik ska samordnas mellan Exploatören och Kommunen.

Arbetsmiljö

Exploatören och Kommunen ska samordna för en god arbetsmiljö. En arbetsmiljöplan ska tas fram i god tid innan genomförande av detaljplanen påbörjas. En gemensam arbetsplatsdispositionsplan (APD-plan) ska tas fram.

Tillgänglighet

Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden. Exploatörer och Kommunen ska säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar, t.ex. El, tele, fjärrvärme, VA och anslutningsvägar under hela utbyggnadstiden för fastigheter, inom och utanför planområdet, som behöver nyttja anläggningar som ligger inom planområdet.

Säkerhet för tredje man

Exploatören skall avgränsa arbetsområdet för skydd av tredje man och ansvara för säkerhet och god ordning inom detsamma.

Höjdsättning

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

Ekonomiska frågor

Exploatören står för plankostnader vilket regleras i planavtal mellan kommun och Exploatören.

Villamarken Exploatering i Stockholm AB bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar, samt de åtgärder som är nödvändiga för att hantera detaljplaneprocessen.

Fördelning av ansvar och kostnader för planens genomförande kommer att regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan Kommunen och Exploatören.

Kostnaden för iordningställande av allmänna anläggningar ska fördelas i kommande exploateringsavtal mellan Exploatören och Kommunen.

Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och genomförande av allmänna anläggningar (till exempel torg, park och gata). Genom exploateringsersättning står Exploatören för dessa kostnader.

Kostnader ska regleras i kommande exploateringsavtal.

[Kommunalt vatten och avlopp ersätts enligt gällande VA-taxa.](#)

Exploatören ansvarar för samtliga kostnader inom kvartersmark. Exploatören bekostar återställning av mark och eventuella anläggningar i gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Kommande exploateringsavtal reglerar villkoren för överlåtande av mark för offentlig service (skolor, förskolor) mellan Kommunen och Exploatören. Intentionen är att Exploatören överläter mark för offentlig service i enlighet med gällande marknadsvärde och lagstiftning.

Myndigheter

Exploatören och Kommunen som fastighetsägare ansöker gemensamt om fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Borttagande eller dränering av småvatten (våtmark) kräver dispens från biotopskyddet. Ansökan ställs till Länsstyrelsen i Stockholms län.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande

Arbetet med framtagandet av detaljplanen med tillhörande handlingar har skett i samarbete mellan Plan- och exploateringsavdelningen, Villamarken Exploatering i Stockholm och Tengbomgruppen AB.

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

Upprättad 2018-01-12
Plan- och exploateringsavdelningen

Charlotte Ahlstrand
Exploateringschef

Johan Sjöstrand
Projektledare exploatering

Sandra Henze
Projektledare exploatering
