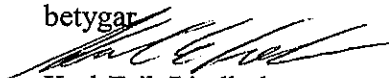


Antagen av kommunfullmäktige 2004-11-17 § 127
Lagakraftvunnen 2005-09-08
betygar


Karl-Erik Lindholm
Administrativ chef

**Detaljplan 3 för
Rättarboda
Bro
Upplands-Bro kommun**

NR 0308

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser (del 1 och 2)
- Planbeskrivning inkl miljökonsekvenser
- **Denna genomförandebeskrivning**
- Gatukostnadsutredning

Övriga handlingar och utredningar som tagits fram under planarbetet:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| - Illustrationsplan (del 1 och 2) | PG Carlsson arkitekt AB |
| - PM vägutbyggnad | Tyréns AB 2003-02-04 |
| - PM VA-utredning | Tyréns AB 2003-02-04 |
| - Gator och VA, förprojektering | Bjerking AB 2004-04-01 |

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit utställd under perioden 26/5 till 28/6 2004.
Detaljplanen kan komma att antas av kommunfullmäktige fjärde kvartalet 2004..

Utbyggnaden av planområdet påbörjas så snart planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt så att kommunen ges möjlighet att under tre år färdigställa allmänna anläggningar (VA och gator).

Tidplan: upphandling av projektörer ca två månader, projektering och förfrågningsunderlag ca sex månader, upphandling av entreprenör ca två månader, etablering och byggstart ca en månad, utbyggnad ca arton månader. Totalt ca trettio månader. Därefter få utbyggnad av de enskilt ägda fastigheterna påbörjas och genomförandetiden är här satt till femton år. Genom åtskilda genomförandetider undviks de konflikter som skulle uppstå vid samtidig utbyggnad av gator/VA och de enskilda tomtplatserna. Varefter anläggningarna i olika delar av området färdigställs kan bygglov beviljas.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för allmän platsmark, gator och mindre naturområden liksom för allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av planen inom allmän platsmark, d.v.s. löser in mark som erfordras samt bygger ut gatu- och VA-nätet.

De i planen föreslagna områden för närrekreation ligger idag på mark som ägs av fastighetsägarföreningen i området. Ägandet kan kvarstå alternativt övergå en nybildad samfällighetsförening med samtliga fastigheter i området som delägare.

För gata, strandområde och framtida VA-ledningar i gatan på samfälligheten S4 (S323 enligt kommunens Fastighetsförteckning) svarar de delägande fastigheterna Bro Gård 1:26, 1:77 och 1:78.

Avtal

Innan detaljplanen förs vidare till kommunfullmäktige för antagande bör avtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarföreningen i området som reglerar marköverföringar och ekonomiska frågor beträffande genomförandet av detaljplanen.

Överenskommelse krävs för överföring av grönområden som idag tillhör fastighetsägarföreningen till den nybildade gemensamhetsanläggning som planen förutsätter.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsplan upprättas inte. Detaljplanen utgår från det befintliga fastighetsmönstret. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar avstyckning av tomter från den egna fastigheten och eventuella fastighetsregleringar mellan enskilt ägda fastigheter.

Fastighetsbildning erfordras för överföring av allmän platsmark från enskilt ägda fastigheter till kommunägd fastighet.

På områden för närrekreation får gemensamhetsanläggningar finnas. Här är det tänkt att de boende anlägga gemensamma mindre byggnader för förvaring av olika slag, dansbana, spelplaner, båtuppläggnings mm som är viktiga för trivsel och kvalitet i området.

Av fastighetsägarföreningens fastigheter 1:12 och 1:22 föreslås överföring av mark till fastigheterna 1:30, 1:37, 1:50 och 1:66 med ca 335, 900, 340 resp. 300 m². Härigenom undviks onödigt stora impediment mellan gata och tomtmark.

Av fastigheten 1:73 överförs ca 50 m² till allmän gatemark för tillskapande av en T-vändplan längst ned på Rättarbodavägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsförsörjning

Tyréns AB konstaterar i PM VA-utredning 2003-02-04 att investeringskostnaden för en lokal VA-hantering i Rättarboda blir ca 1,5 miljoner kronor högre än anslutning till det kommunala nätet. Planen utgår därför från kommunalt VA till vilket den tidigare nämnda gemensamma va-anläggningen ansluts.

Bjerking AB har utfört en förprojektering av gator och VA 2004-04-01. Den visar att vissa fastigheter skulle kunna anslutas till områdets nät med självfall. I planen förutsätts ändå att alla fastigheter pumpar sitt avlopp. Härigenom kan källare tillåtas i hela området.

Gator

Området nås från Bro via väg 902. Den är bitvis smal och krokig men bedöms klara den ökade trafikmängd som detaljplanen kommer att medföra. Vid en utbyggnad av Husbytorp/Tegelhagen kommer nya vägar att förbättra förbindelsen med Bro.

Vägarna inom området är idag enskilda. Vägstandarden är låg. Vägarna är grusade 3,5-4 m breda med öppna diken. Vändplaner saknas. Belysning saknas.

Kommunen blir huvudman för det allmänna gatunätet inom området.

Detaljplanen utgår från befintligt vägnät. I de 7-8 m breda vägområdena föreslås en asfaltbelagd 4,5 m bred körbana där alla trafikslag samsas. På ena sidan anläggs en 1,0 m bred vägren för elskåp, belysningsstolpar mm och på andra sidan en 1,5-2,5 m bred vägren för avvattning, snöupplag mm. Vägrenarna består av gräsbevuxet grus/krossmaterial. Den första sträckan på Rättarbodavägen, fram till Granbodavägen, föreslås få 5 m bred körbana

Bjerking AB har utfört en förprojektering av gator och VA 2004-04-01.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsbildningskostnader för markåtkomst inför utbyggnad av allmänna anläggningar betalas av kommunen. Markägarna ersätts för mark som överförs till kommunen och för upplåtelse av servitut inom u-områden. I samband med detta ersätts också tomtanläggningar som eventuellt berörs, t.ex. staket och häckar. Beräknad kostnad för marklösen ingår i underlaget för gatukostnadsutredningen och tas på så sätt ut av samtliga fastighetsägare inom fördelningsområdet

Inom kvartersmark betalas fastighetsbildning av respektive markägare.

I avtal mellan kommunen och annan part kan fastighetsbildningskostnader samt ersättningar för mark och servitut regleras särskilt.

Gatukostnader

En preliminär gatukostnadsutredning har upprättats av Tyréns AB med detaljplanens illustrationsplan som grund. Här föreslås att uppkomna kostnader inom området fördelas med 85 % på byggrätten och 15 % på tomtarean. Vidare att befintliga byggrätter betalar 25 % och nya byggrätter 100% av den del av kostnaden som hänför sig till byggrätten.

Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun beslöt 1991-01-28 att gatukostnader ska tas ut till 100 % inom varje detaljplaneområde eller fördelningsområde, dock med undantag för viss kommunal administration.

Anläggningskostnaderna att fördela inom detta innebär att en..

.....befintlig fastighet med tomtarea 1200 m² betalar 32 100:-

.....befintlig fastighet med tomtarea 1425 m2 betalar 39 600:-
.....ny fastighet med tomtarea 1200 m2 betalar 102 900:-
.....ny fastighet med tomtarea 1425 m2 betalar 128 100:-
.....ny fastighet med tomtarea 3000 m2 betalar 139 200:-

För de fastigheter som matas av den helt nya gatan från Lärkbodavägen blir kostnaderna högre eftersom de föreslås bekosta den gatan själva. Se gatukostnadsutredningen.

Anläggningsavgift för VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt kommunens VA-taxa. Anslutningsavgiften för en fastighet på 2 508 m² som är övre gräns för avgiftsalstrande yta blir ca 147 000 kr inkl moms. För en fastighet på 1200 m² blir kostnaden ca 109 000 kr.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits i samarbete med Eilert Söderlund på kommunstyrelseförvaltningen som svarat för samråd och kontakter med sakägare under planprocessen.

För den formella handläggningen av planärendet svarar Ulf Hedström på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Grundkarta och fastighetsförteckning är framtagen av Lars Morath på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Stadsarkitektkontoret



Ola Edström
Stadsarkitekt

PG Carlsson Arkitekt AB



PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA