

**Detaljplan 3 för del av
SYLTA (område 4)
Kungsängen
Upplands-Bro kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

NR 8913

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl miljökonsekvenser
- Illustrationsplan
- **Genomförandebeskrivning**
- Gatukostnadsutredning

Handlingar och utredningar som ligger till grund för planen:

- Bullerutredning, CarlBro, 2005-04-13
- Riskbedömning, Brandskyddslaget, 2005-04-11

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit utställd enligt PBL under 2005. Planen planeras att antas oktober 2006.

Genomförandetid

Området består delvis av privatägda fastigheter vilket gör att utbyggnaden av området kommer att ske successivt under en längre tid.

Genomförandetiden för allmän plats föreslås till två år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartermark föreslås börja två år efter och sluta femton år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är satt så att kommunen ges möjlighet att inom två år färdigställa allmänna anläggningar (VA, gator). Detta betyder inte att entreprenadarbetena nödvändigtvis kommer att pågå i två hela år. Under tvåårsperioden skall kommunen handla upp byggledare och projektör. Projekteringen skall vara slutförd innan entreprenör kan upphandlas. Under det andra året byggs gator och VA ut i planområdet av upphandlad entreprenör.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för allmän platsmark (gatemark och naturmark) inom planområdet 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 det allmänna gatu- och VA-nätet.

För förbindelse av el till tomtgräns svarar Eon, som även svarar för drift och underhåll av dessa ledningar inom den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighetsplan upprättas inte. Detaljplanen utgår från det befintliga fastighetsmönstret. Fastighetens areal och/eller topografi avgör om den är möjlig att avstycka eller inte. Avstyckningsmöjligheten regleras i detaljplanen. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar avstyckning av tomter från den egna fastigheten och eventuella fastighetsregleringar mellan enskilt ägda fastigheter.

Fastighetsreglering erfordras för överföring av mark som skall bli allmän platsmark från enskilt ägda fastigheter till en kommunalägd fastighet. Större delen av den samfälliga marken S:2 är i planen gatu- och

naturmark och överförs därför till kommunalägd fastighet. Från S:2 och den kommunala fastigheten 1:4 förs mindre delar över till den enskilt ägda fastigheten 2:14 och den kommunalägda fastigheten 1:61 för att skapa ett rationellt fastighetsmönster

Från fastigheten 2:8 överförs strandremsan till kommunalägd fastighet. I och med att även de delar av fastigheten S:2 som gränsar mot stranden överförs till kommunalägd fastighet blir stranden genom hela planområdet tillgänglig för allmänheten.

Från fastigheten Sylta 2:17 överförs till gatumark en remsa på ca 4,5 m där Enköpingsvägen ligger. Från Sylta 1:19 överförs mark för skaff till Sylta 1:21.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avloppsförsörjning

Området ansluts till det kommunala VA-nätet. Områdets topografi gör att flertalet fastigheter måste anslutas till det kommunala avloppsnätet med hjälp av egna pumpar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

En preliminär gatukostnadsutredning har upprättats av Tyréns AB och kommunen, antagandehandling 2006-09-13, med detaljplanen 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.

Gatukostnaderna att fördela inom detta område är beräknade till 7 843 kkr. Det innebär exempelvis följande kostnader:

Sylta 2:19 med befintlig byggrätt och tomtarea 1 302 m²
BR 64 728 kr + TA 26 457 kr = 91 185 kr

Sylta 2:7 med tomtarea 3 620 m² och en ny byggrätt
BR 64 728 kr x 5 = 323 640 + TA 73 558 kr = 397 198 kr

Sylta 2:8 med tomtarea 5 425 m² och tre nya byggrätter
BR 64 728 kr x 13 = 841 464 + TA 110 236 kr = 951 700 kr

Sylta 2:9 med tomtarea 4 390 m² och tre nya byggrätter
BR 64 728 kr x 13 = 841 464 kr + TA 89 205 kr = 930 669 kr

Sylta 2:11 med tomtarea 4 445 m² och två nya byggrätter
BR 64 728 kr x 9 = 582 552 kr + TA 90 322 kr = 672 874 kr

Sylta 1:4 med tomtarea 7 464 m² och enbart nya byggrätter, sex st
BR 64 728 kr x 24 = 1 553 472 kr + TA 151 668 kr = 1 705 140 kr

Utförligare beskrivning finns i gatukostnadsutredningen.

Anläggningsavgift för VA

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt kommunens VA-taxa. Anslutningsavgiften för en fastighet på 1500 m² som är övre gräns för avgiftsalstrande yta blir 150 000 kr inkl moms.

Ersättning vid fastighetsbildning

Ägarna till de fastigheter som i enlighet med detaljplaneförslaget bidrar med mark till allmän platsmark är berättigade till ersättning. Om inte kommunen och fastighetsägarna kommer överens i avtal om ersättningens storlek kommer lantmäterimyndigheten att fatta beslut i frågan.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits med projektledarna Ulf Crichton på kommunstyrelseförvaltningens exploateringsenhet och Ulf Hedström på kommunens stadsarkitektavdelning.

Planhandlingarna är framtagna av PG Carlsson Arkitekt AB genom arkitekt SAR/MSA PG Carlsson.

Grundkarta och fastighetsförteckning är framtagna av mättningschef Lars Morath på samhällsbyggnadsförvaltningen. Gatuchof Lasse Pettersson har också medverkat.

Plan- och exploateringsenheten

PG Carlsson Arkitekt AB

Eilert Söderlund
Exploateringschef

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA