

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 två delar, skala 1:1000

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Gestaltningprogram

Miljökonsekvensbeskrivning

Fastighetsförteckning

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

Svar på samrådsyttranden från Länsstyrelsen och Trafikverket. Tillägg 2015-06-18

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.

PM Bedömning av effekter av kulverttering av del av Sätrabäcken i Upplands-Bro kommun
samt Bro Trädgårdsstads påverkan på vattenkvaliteten i Broviken och Mälaren-Görväln 2016-06-29

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. Uppdatering 2016-06-17

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

Arkeologisk utredning, Trädgårdsstaden i Bro, rapport nr 2015.2916, Arkeologikonsult, 2015

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Syftet med planen är att direkt söder om pendeltågsstationen i Bro möjliggöra byggandet av en ny stadsdel innehållande ca 900 stycken bostäder. Inom planområdet föreslås även ett nytt stadsdelscentrum i anslutning till pendeltågstationen. Här möjliggörs även för två 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 utställning	KS 2016-08-31
Utställning	hösten 2016
Beslut om antagande	våren 2017
Laga kraft	våren 2017

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

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 består av Upplands-Bro kommun och Riksbyggen och svarar gemensamt för utformningen av bebyggelsen. Kommunen ansvarar för genomförandet av detaljplanens allmänna platsmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark samt VA-anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunen kommer att ansvara för byggnation av samtliga allmänna anläggningar såsom VA-anläggningar, huvudgata, lokalgator, torg, park och infartsparkering.

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

Respektive exploatör 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

Ett ramavtal har tecknats mellan exploatörerna Upplands-Bro kommun, Riksbyggen ekonomisk förening och Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB.

Senast i samband med antagande av detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas med Riksbyggen ekonomisk förening.

Vid byggnation i nära anslutning till järnvägen ska genomförandeavtal med trafikverket som äger marken och råder över riksintresset Mäljarbanan tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

I planområdet ingår följande fastigheter:

Bro Prästgård 4:1 ägs av Upplands-Bro kommun
Brogård 1:88 ägs av Björn Örås
Brogård 1:151 ägs av Riksbyggen genom Brogård station AB
Brogård 3:1 ägs av Upplands-Bro kommun
Brogård 4:1 ägs av Upplands-Bro kommun
Härnevi 1:71 ägs av Upplands-Bro kommun

I planområdet ingår följande marksamfälligheter:

Samfällighet Brogård S:3 (vägmark)

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt den nya detaljplanen påbörjas. Allmän platsmark inom planområdet överförs till kommunägd fastighet som skall äga och förvalta den allmänna platsmarken efter att planen vunnit laga kraft. Fastigheter för tekniska anläggningar är möjliga att bilda genom avstyckning. Villkor för markersättningar och förrättningskostnader i 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.

Inom planområdet finns en samfällighet för vägmark, Brogård s:3. Samfälligheten kan komma att omprövas, vilket kan genomföras hos Lantmäteriet i Stockholms Län med stöd av detaljplanen.

För att markägoförhållanden 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 kan 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 allmänna ledningar inom kvartersmark säkras genom ledningsrätt.

Inom det aktuella planområdet har en huvudvattenledning anlagts. Den säkras med ledningsrätt och u-område på kvartersmark.

Rätten att använda delar av skolfastigheten i västra delen av planområdet för utfart till intilliggande fastigheter avses bildas genom officialservitut. Området har angivits med z i detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

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

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.

Planområdet ligger inom det kommunala VA-verksamhetsområdet. Vatten och avlopp kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-anläggningsavgift erläggs vid varje anslutningstillfälle gällande taxa.

Dagvatten

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

Sätrabäcken kulverteras och förläggs under torget för att därefter anslutas till Brobäcken. Projektering av kulverteringen av Sätrabäcken ska samrådas med trafikverket enligt genomförandeavtal, så att befintlig kulvertering och tillkommande kulvertering kan anslutas korrekt.

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. Exploatörerna bekostar alla utbyggnadsarbeten på kvartersmark. På ledningsägares önskan kommer befintliga ledningar att så långt som möjligt ligga kvar i befintligt läge. Erforderlig omläggning av befintliga ledningar bekostas av berörda exploatörer.

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 kommande utbyggnad. En gång- och cykelväg kommer att anläggas längs 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 ytavvattning av trafikytorna samt att möjliggöra för att ledningar i gatan ska kunna ha självfall så långt det är möjligt.

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. Under utbyggnadstiden kan tillfällig infartsparkering komma att uppföras.

Höjdsättning

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna tar ett gemensamt ekonomiskt ansvar för utbyggnaden. Fördelning av ansvar och kostnader för planens genomförande regleras i det exploateringsavtal som antas senast i samband med planens antagande. Som vägledning för tecknande av exploateringsbidrag finns

ett ramavtal som har tecknats mellan Upplands-Bro kommun och Riksbyggen ekonomisk förening.

MYNDIGHETER

Riksbyggen och Upplands-Bro kommun ansöker om den respektive fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet.

Byggande 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.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

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 gestaltungsprogram och en strukturplan som omfattar hela programområdet. Även i arbetet med tillhörande tekniska utredningar har planen betraktats som en helhet med kommande detaljplaneetapper.

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

Upprättad den 15 augusti 2017 av
Exploateringsavdelningen

Charlotte Ahlstand
Tf. Exploateringschef