

Samhällsbyggnadskontoret

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

nr 0801

Genomförandebeskrivning

Denna genomförandebeskrivning följer ÄPBL (1987:10)

Organisatoriska frågor

Denna planbeskrivning hanterar genomförandefrågor för hela detaljplaneområdet, del av fastigheten Kungsängen-Tibble 1:470 m.fl. Fastighetsägarna inom planområdet är Ängstibble Mark AB (nedan kallad Exploatören) och Upplands-Bro Kommun (nedan kallad Kommunen).

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Takt och turordning kommer att regleras i exploateringsavtal. En huvudtidplan ska utarbetas i samråd mellan Exploatören och kommunen för utbyggnad av kvartersmark, allmän plats samt allmänna anläggningar.

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

Tidplan

Detaljplanen förväntas gå ut på utställning kvartal ett, antas kvartal två och vinna laga kraft kvartal tre under 2020. Utbyggnad av allmän plats förväntas ske under 2021-2026.

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 tekniska anläggningar.

Exploateringsavtal och övriga avtal

Planavtal har tecknats mellan Kommunen och Ängstibble Mark 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 markföroreningar 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.

Fastigheten Kungsängens-Tibble 1:3 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, Kungsängens-Tibble 1:3 och Kungsängens-Tibble 1:41 genom fastighetsreglering. Kommunen ansöker om och Exploatören bekostar denna fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsreglering ska ske snarast efter att exploateringsavtalet vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsförrättningar för Avtalets genomförande inom de fastigheter där Kommunen är lagfaren ägare. Exploatören ansöker om och bekostar övriga fastighetsförrättningar för Avtalets genomförande, exempelvis bildandet av eventuella erforderliga gemensamhetsanläggningar inom kvarteretsmark.

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

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

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.

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.

Rättigheter:

Kungsängens-Tibble 1:470, Nyttjanderätt tele, 1982-08-18, Beviljad 82/5972

Kungsängens-Tibble 1:3, Ledningsrätt vatten, 0139-91/12.1

Ekhammar 4:269, Ledningsrätt vatten, Levande last, 0139-91/12.1

Kungsängens-Tibble 1:41, Ledningsrätt vatten, Levande last, 0139-91/12.1

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 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 bygglovsskedet 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

Utrymme för avfallshantering och källsortering ska finnas inom planområdet, inom kvartersmark. Riktvärdet är att avståndet ska vara max cirka 50 meter från varje hushåll. Detta gäller för stadsradhusen samt flerbostadshusen.

För kedjehusen längs lokalgatan planeras hushållsnära återvinning enligt fyrfacksmodellen med två kärl (åtta fraktioner) i anslutning till huset/garaget. För samtlig avfallshantering (sophämtning m.m.) gäller regler och riktlinjer i enlighet med Avfall Sverige.

Gata/Trafik

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

Angöring till planområdet avses ske västerifrån via Hjortronvägen. Trafikföringen till planområdet kommer att kunna ske via Hjortronvägen i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Hjortronvägen öster om planområdet öppnas ej för allmän fordonstrafik.

Befintliga gång- och cykelstråk 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 och Kommunen står för plankostnader i enlighet med framtagen fördelningsnyckel.

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 i samråd med exploatören.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp ersätts enligt gällande VA-taxa.

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

Myndigheter

Exploatören och Kommunen som fastighetsägare ansöker gemensamt om fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Ansökan om lantmåteriförrättning söks hos Lantmåterimyndigheten 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 AB och Tengbomgruppen AB.

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

Upprättad 2020-01-14
Plan- och exploateringsavdelningen

Charlotte Ahlstrand
Exploateringschef

Johan Sjöstrand
Projektledare exploatering
