



DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Åby Ängar etapp 1

OMFATTANDE VALLENTUNA-ÅBY 1:149 OCH DELAR AV
VALLENTUNA-ÅBY 1:94, 1:118, 1:126 M.FL. FASTIG-
HETER I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

D 20140603



Vallemtuna
kommun

Innehåll

Innehåll	2
Genomförandebeskrivning	3
1. ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
1.1 Tidplan	3
1.2 Genomförandetid	3
1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	3
1.4 Ramavtal och exploateringsavtal	4
2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	4
2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.	4
3. EKONOMISKA FRÅGOR	6
3.1 Planekonomi	6
3.2 Gatukostnader	6
3.3 Anläggningsavgift för VA	6
3.4 Inlösen, ersättning	7
4. TEKNISKA FRÅGOR	7
4.1 Vatten & avlopp	7
4.2 Dagvatten	7
4.3 Miljöteknisk undersökning	8
4.4 Bullerutredning	8
4.5 Geoteknik	8
4.6 Gator	8
4.7 Sophantering	9

Genomförandebeskrivning

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten och avloppsanläggningar (nedan benämnt VA-anläggningar), gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Detaljplanen har varit ute på programsamråd under 2008. Samråd skedde sommaren 2011. Planen beräknas kunna antas under våren 2014. Utbyggnad av allmänt VA och gatunät kommer sen att ske under ca ett års tid innan byggnationen av kvarteren kan påbörjas. Detaljplanen omfattar ca 330 lägenheter och ca 50 stadsradhus, som avses byggas ut successivt i en utbyggnadstakt som anpassas efter den efterfrågan som finns på den typen av bostäder, uppskattningsvis 5-7 år.

1.2 Genomförandetid

En genomförandetid om 10 år föreslås.

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän platsmark (gatumark och naturområden). Vallentunavatten AB, ett dotterbolag till Roslagsvatten AB, är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar (VA) i området. Roslagsvatten AB sköter vattendistribution och avloppsrening till samtliga brukare med allmänt VA i Vallentuna kommun.

Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförande av planen inom allmän platsmark, till exempel förbättring och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar och naturområden.

Inom bostadsområdena kommer vägar byggas på kvartersmark och dessa blir enskilda. Detta gäller också för gemensamma områden i nära anslutning till grupphusbebyggelsen samt för planerade lekplatser, biluppställningsplatser mm. Dessa anläggningar kommer ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

I sydöstra delen av planområdet planeras en förskola i två plan som skall inrymma 4 avdelningar. Kommunen ansvarar genom fastighetsavdelningen för uppförandet av förskolan.

1.4 Ramavtal och exploateringsavtal

Ett ramavtal har 2008 träffats mellan Vallentuna kommun, Vallentunavatten, Skanska, Veidekke, Riksbyggen och Hemgården för att, i ett tidigt skede av planprocessen, reglera principer för marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvarsfördelning i samband med exploateringen.

Exploateringsavtal för de 4 nordöstra kvarteren har tecknats med exploitörerna i samband med utställandet av detaljplanen. För resterande 4 bostadskvarter avses exploateringsavtal träffas mellan kommunen och ramavtalets parter när det är aktuellt med utbyggnad av bostäder inom dessa områden.

Genomförandeavtal har upprättats mellan med ägaren till Vallentuna- Åby 1:149, Bra Bil Fastighet i Vallentuna AB, och Vallentuna kommun. Avtalet reglerar frågor rörande anläggandet av en ny infart till Bra Bil vilket påkallas av att trafiksituationen i området förändras. Avtalet reglerar även iordningställandet av de markområden som överlättes till Bra Bil för att ersätta de områden av deras fastighet som tas i anspråk för bostadsbebyggelsen.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Riksbyggen är ägare till en intilliggande fastighet, Vallentuna-Åby 1:125. En överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats i avsikt att ligga till grund för ett markbyte mellan kommunen och Riksbyggen. Riksbyggen får genom

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1, · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

fastighetsbildningen äganderätt till ett område inom denna detaljplan och kommunen blir ägare till övriga delar av Vallentuna-Åby 1:125, vilka då avses överföras till en kommunägd fastighet.

Ett avtal om markbyte har 2008 upprättats mellan ägaren till Vallentuna-Åby 1:118, Södra Roslagens Brandförsvarsförbund och Vallentuna Kommun. Enligt avtalet har parterna för avsikt att i enlighet med det detaljplaneförslag som tas fram göra ett markbyte som möjliggör att viss mark kan användas för aktuell och kommande exploatering samtidigt som mark överförs till Vallentuna-Åby 1:118 så att pågående markanvändning kan fortgå tills vidare. Till detta finns även ett avtal om ett anläggningsarrande där Brandförsvarsförbundet ges rätt att nyttja ett område om ca 60 m² av Vallentuna-Åby 1:94 för att där ha en mast för brandförsvarets behov. Detta område är utanför aktuellt planområde. En överenskommelse om fastighetsreglering är under framtagande. Enligt överenskommelsen ska området för masten överföras till Vallentuna-Åby 1:118 och de områden som inte längre behövs användas för brandstationen överförs till Vallentuna-Åby 1:94.

En överenskommelse om fastighetsreglering har träffats mellan Vallentuna kommun och ägarna till Vallentuna-Åby 1:149, Bra Bil Fastighet i Vallentuna AB. Överenskommelsen syftar till att markområden som idag används som parkering åt bilhandeln ska överföras till kommunägd fastighet för att sen kunna ingå i de fastigheter som nybildas för byggnation av flerbostadshus eller utgöra gatumark. Vissa av de markområden som idag används som gata ska tillföras Vallentuna Åby 1:149 och iordningställas som parkering mm för att delvis ersätta de p-platser som försvinner.

I östra delen av planområdet ska en tomt bildas för uppförande av en förskola. Det kan ske både genom avstyckning från Vallentuna-Åby 1:126 eller genom fastighetsreglering med någon annan kommunägd fastighet.

De marköverföringar som kommunen och exploatörerna kommit överens om i ramavtal, köpeavtal och exploateringsavtal samt de fastighetsregleringar och avstyckningar som erfordras för att genomföra detaljplanen kommer genomföras genom lantmäteriförrättningar när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om dessa lantmäteriförrättningar såvida inte annat har reglerats i avtal.

Ansvaret för kostnaderna för förrättningarna kommer att regleras i de avtal som upprättas med berörda markägare och exploatörer.

Gemensamhetsanläggningar kommer att inrättas för gemensamma ytor och anläggningar på kvartermark, såsom ledningar, anläggningar för sophantering, parkering, dagvattenhantering mm. Omfattningen av gemensamhetsanläggningarna

regleras delvis av vilka upplåtelseformer som blir aktuella för bostäderna. En eller flera samfällighetsföreningar kommer att bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna. Exploatörerna ansvarar för ansöka om lantmäteriförrättning avseende dessa gemensamhetsanläggningar samt att se till att verksamheten i samfällighetsföreningarna kommer i gång. Inom de områden som upplåtes för gemensamhetsanläggningar kommer det även att upplåtas utrymme för allmänna VA-ledningar samt ledningar för el, tele, fjärrvärme mm.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Planekonomi

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen har reglerats i ramavtalet och betalas av de exploatörer som förvärvar mark inom planområdet.

3.2 Gatukostnader

Någon gatukostnadsutredning tas inte fram och något uttag av gatukostnader kommer inte att bli aktuellt inom detta. Kommunen ansvarar för iordningställande av gator och grönområden inom allmän plats. Exploateringsbidrag från exploatörerna bidrar till dessa kostnader. Storleken på dessa kommer slutligt att regleras i kommande exploateringsavtal.

Exploatörerna bekostar byggande av vägar, gator, lekplatser och gemensamma utrymmen inom kvartersmark.

3.3 Anläggningsavgift för VA

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp är reglerade i VA-taxan.

Inom exploateringsområdet finns en VA-ledning som flyttas till ett nytt läge för att möjliggöra en bebyggelselokalisering närmare Smidesvägen. Exploatörerna bekostar nedläggandet av denna ledning vilket kommer att regleras vidare i exploateringsavtalet.

3.4 Inlösen, ersättning

De ersättningar, som blir aktuella i samband med de marköverföringar som kommer ske när detaljplanen har vunnit laga kraft avses regleras vid lantmäteriförrättningarna i enlighet med överenskommelserna med berörda markägare.

Erläggande av exploateringsbidrag respektive köpeskilling avseende de markområden som överlättes till exploatörerna kommer att regleras i kommande köpeavtal eller genom exploateringsavtal med exploatörerna.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Vatten & avlopp

Området kommer att anslutas till allmänna ledningarna för vatten, spill- och dagvatten.

Inom det blivande planområdet har allmänna VA-ledningar i nordost-sydvästlig riktning ersatts av nya ledningar i Smidesvägen för att ge mer plats åt den nya bebyggelsen.

Inom Vallentuna-Åby 1:149 går allmänna VA-ledningar. Dessa ledningar har tills vidare säkrats genom ett avtal mellan markägaren och Vallentunavatten AB, men planeras få en ny sträckning utanför fastigheten vid genomförandet av detaljplanen..

4.2 Dagvatten

Vallentuna kommun ingår i Oxunda vattensamverkan vilket innebär att Oxundaåns dagvattenpolicy gäller för planområdet.

Dagvattenpolicyn anger mål och riktlinjer för dagvatten-hanteringen. Bl a anges att:

- *Dagvattensystem skall utformas så att flöden utjämnas och så mycket som möjligt av föroreningarna kan avskiljas före utsläpp i recipient.*

Dagvatten ska fördröjas och infiltreras så långt som möjligt inom detaljplaneområdet och sedan avledas via allmänna ledningar till Ormstaån och vidare till Vallentunasjön.

Exploatörerna/fastighetsägarna ansvarar för avledande av dagvatten inom kvartersmark fram till förbindelsepunkt. Vallentunavatten ansvarar för avledande av dagvattnet inom allmän plats.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1, · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

4.3 Miljöteknisk undersökning

I samband med de geotekniska undersökningarna för projekteringen av gator och VA påträffades fyllnadsmassor med bl.a oljerester. En miljöteknisk undersökning har genomförts och där redovisas omfattningen av föroreningarna samt förslag till åtgärder för att sanera marken till byggbart skick

4.4 Bullerutredning

En bullerutredning och en ljudinventering har gjorts och förutsätts följas.

4.5 Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts 2009.

Under våren och sommaren 2012 genomförs en kompletterande geoteknisk undersökning i samband med att projekteringshandlingar tas fram för gator och VA.

Markförhållandena inom området leder till att förstärkningsåtgärder måste göras vid grundläggningen av både gator, ledningar och byggnader.

4.6 Gator

Kommunen ansvarar för byggande av gator och andra anläggningar inom allmän plats. Exploatörerna/fastighetsägarna ansvar för iordningställandet av gator och parkeringsytor inom kvartersmark. Omfattningen av allmän plats har utökats jämfört med samrådsförslaget. Oxelgatan, gatan mellan Bra Bil och bostadskvarteret utformas med vändplan samt att parkeringen utefter östra sidan blir kvartersmark. Oxelgatan utformas så att den möjliggör en kommande anslutning av en gång- och cykelväg utefter Angarnsvägen.

Utfart från Bra Bil avses ske mot den allmänna gatan norr om fastigheten och inte mot kvartersgatan öster om fastigheten.

Inom allmän-plats-området norr om Bra Bil planeras en återvinningsstation.

4.7 Sophantering

Inom planområdet förutsätts sophanteringen ske i med underjordiska behållare/sänkkärl. Eventuellt kommer vissa av lokaliseringarna för dessa att bli gemensamma för flera fastigheter och kommer då att inrättas som gemensamhetsanläggningar. I planförslaget möjliggörs för insamling av avfall i 2 fraktioner, dels brännbart och dels komposterbart.

Lokaliseringen av dessa sänkkärl föreslås ske inom kvartersmark men det accepteras att hämtning kan ske med ett fordon som är uppställt inom allmän plats. Detta för att undvika att dessa fordon ska behöva backa och vända.

En återvinningsstation planeras även i västra delen av planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har medverkat: VA-ingenjörerna Nina Johansson och Elin Kusoffsky Roslagsvatten, exploateringsingenjörerna Maria Seisedos och Anders Nahlbom, trafikplanerare David Nykvist, landskapsarkitekt Maria Rydell, miljöplanerarna Sigrid Walve, Tobias Sahlman och Catharina Grundin, vägingenjör Bertil Sjögrund och planarkitekterna Oskar Pihl och Linda Qvist.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Anna-Carin Mattsson
Exploateringschef

Anders Nahlbom
Exploateringsingenjör