



# GENOMFÖRANDE - BESKRIVNING

Detaljplan för **KRAGSTADUNGEN**

omfattande del av fastigheten Kragsta 2:7 i Vallentuna kommun, Stockholms län

**D 2012-05-10**



**Vallentuna  
kommun**

## Innehåll

<b>1. Genomförandebeskrivning .....</b>	<b>3</b>
1.1 Allmänt.....	3
1.2 Detaljplan.....	3
<b>2. Organisatoriska frågor.....</b>	<b>3</b>
2.1 Tidplan.....	3
2.2 Genomförandetid.....	3
2.3 Ansvarsfördelning av huvudmannaskap.....	3
2.4 Organisation.....	4
2.5 Avtal.....	4
<b>3. Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ägoförhållande.....	5
3.2 Fastighetsbildning.....	5
<b>4. Tekniska frågor.....</b>	<b>5</b>
4.1 Vatten och avloppsförsörjning.....	5
4.2 Brandvatten.....	5
4.3 Parkering.....	5
4.4 Gator.....	6
4.5 Uppvärmning.....	6
4.6 El- och teleledningar m.m.....	6
<b>5. Ekonomiska frågor.....</b>	<b>6</b>
5.1 Byggnation.....	6
5.2 Utbyggnad av gator.....	6
5.3 Anslutningsavgift för vatten och spillvatten.....	6
<b>6. Tekniska utredningar.....</b>	<b>7</b>
6.1 Buller.....	7
Medverkande tjänstemän.....	7

# 1. Genomförandebeskrivning

## 1.1 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, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag. Planområdet avses bebyggas av Vallentuna kommun nedan kallad kommunen.

## 1.2 Detaljplan

Syftet med detaljplanen är, att skapa planmässiga förutsättningar för att bebygga området med ny förskola med upp till 80 platser alternativt vårdboende för upp till 10 personer.

# 2. Organisatoriska frågor

## 2.1 Tidplan

Planprogram var utsänt på samråd	24/9-09 till 29/10-09.
Planen var utsänd på samråd	22/2- 11 till 25/3-11
Planen var utställd	15/6-2011 till 29/7-2011
Laga kraft, om plan ej överklagas	Första kvartalet 2012

## 2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver planen.

## 2.3 Ansvarsfördelning av huvudmannaskap

Planområdet omfattar ca 8100 kvadratmeter varav i stort sett hela området utgörs av kvartersmark för skola eller vårdboende/gruppboende. Kommunen är huvudman för

allmän plats inom och i direkt anslutning till planområdet, vilket innebär att det är kommunen som svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Vallentunavatten AB är huvudman för allmänna vatten- spill- och dagvattenledningar (VA) i Vallentuna kommun. Fastigheter inom detaljplaneområdet föreslås i framtiden ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten, spill- och dagvatten.

Förbindelsepunkt för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten kommer att upprättas i anslutning till befintliga VA-huvudledningar när servisanmälan erhållits. Kommunen svarar själv för utbyggnad, drift och underhåll av servisleddningar från anslutningspunkten för vatten spill- och dagvatten och vidare in till och inom fastigheten.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB och huvudman för elnätet i området är Elverket i Vallentuna AB.

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar som krävs för planens genomförande.

## 2.4 Organisation

Vallentuna kommun är fastighetsägare och ansvarar för detaljplanens genomförande avseende kvartersmark.

Mark-, exploaterings och avtalsfrågor handläggs av samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan & Exploatering. Vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningar handläggs av huvudmannen Vallentunavatten AB:s moderbolag Roslagsvatten AB. Elnätet handläggs av Elverket Vallentuna AB och telenätet av Telia Sonera AB. Eventuell fjärrvärme handläggs av E-ON. Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäteriet. Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Samhällsbyggnadsnämnden, Miljö & Bygglov.

Vallentunavatten AB är huvudman för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Området ingår ej sedan tidigare i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vallentunavatten AB kommer att anvisa anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten i fastighetsgräns.

## 2.5 Avtal

Bebyggelsens anslutning till eldistributionsnätet och telenätet regleras i avtal mellan kommunen och Elverket i Vallentuna respektive kommunen och Telia Sonera. Bebyggelsens eventuella anslutning till fjärrvärmenät regleras i avtal mellan kommunen och E-ON.

## 3. Fastighetsrättsliga frågor

### 3.1 Ägoförhållande

Fastigheten Kragsta 2:7 ägs av Vallentuna kommun

### 3.2 Fastighetsbildning

Befintlig fastighet Kragsta 2:7 omfattar ett betydligt större område än planområdet och består till största delen av väg- park- och naturmark. Den del av fastigheten som utgör kvartersmark avses styckas av från Kragsta 2:7 och bilda en ny fastighet för ändamål enligt planen.

## 4. Tekniska frågor

### 4.1 Vatten och avloppsförsörjning

Befintlig vatten- och spillvattenledning väster om planområdet har tillräcklig kapacitet för att planområdet ska kunna anslutas.

Området ingår i Oxundaåns avrinningsområde vilket belastar Vallentunasjön som är en känslig recipient. Dagvattnet ska i möjligast mån omhändertas lokalt genom fördröjning innan avledning får ske till de allmänna dagvattenledningarna. För att minska belastningen på Vallentunasjön ska dagvattnet därför fördröjas så långt det är möjligt inom planområdet, exempelvis genom att låta dagvatten från tak och hårdgjorda ytor rinna till/över gräsytor.

Dagvatten bedöms inte till fullo kunna omhändertas lokalt. Detaljplaneområdet föreslås därför ingå i verksamhetsområde för allmänt dagvatten.

### 4.2 Brandvatten

Byggnader ska förses med erforderligt brandvatten enligt Brandförsvarets rekommendationer.

### 4.3 Parkering

Parkering för verksamhetens bruk ska anordnas inom fastigheten och ska följa Boverkets byggregler för skola/vårdhem.

## 4.4 Gator

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga lokalgator, Kragstalundsvägen i norr och Bylevägen i söder som i sin tur ansluter till Stockholmsvägen väster om planområdet. För minsta olägenhet för närboende bör planområdet i första hand trafikförsörjas från Bylevägen

## 4.5 Uppvärmning

Byggnaden avses anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt kan byggnaden uppvärmas med bergvärme. Om så ej sker ska byggnaden värmas med annat vattenburet värmesystem.

## 4.6 El- och teleledning m.m.

Bebyggelsens anslutning till eldistributionsnätet och telenätet regleras i separata avtal mellan kommunen och Elverket i Vallentuna respektive Telia Sonera. Bebyggelsens eventuella anslutning till fjärrvärmenät regleras i avtal mellan kommunen och E-ON.

# 5. Ekonomiska frågor

## 5.1 Byggnation

Kommunen svarar för samtliga kostnader för detaljplanens genomförande.

## 5.2 Utbyggnad av gator

Kommunen ansvarar för att anslutning till kommunal gata utförs på ett trafiksäkert sätt efter gällande normer och regler.

## 5.3 Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Fastigheten Kragsta 2:7 är inte ansluten till det allmänna vatten- spillvatten- och dagvattennätet. Kommunen erlägger avgift enligt gällande VA-taxa.

## 6. Tekniska utredningar

### 6.1 Buller

2010 genomfördes en bullerutredning av Structor Akustik. Utredningen visar hur buller påverkar fastigheten utifrån beräknad trafik på stockholmsvägen 2010 (ökad trafik). Området påverkas, enligt utredningen, inte av högre bullervärden än vad som är tillåtet.

#### Medverkande tjänstemän

Medverkande från Vallentuna kommun:

Anna Dahlberg, planarkitekt

Åsa Dahlgren, Planarkitekt

David Arvidsson, exploateringsingenjör

Anna-Carin Mattsson, projektledare väg

Tobias Sahlman, miljöplanerare

Medverkande från Roslagsvatten:

Nina Johansson, VA-ingenjör

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Shula Gladnikoff

tf Planeringschef

Åsa Dahlgren

Planarkitekt