



Detaljplan för

Östra Frestaby i *Fresta i Upplands Väsby* *kommun*

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och administrativa åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Ny tidplan

Ny utställning över planen sker under hösten 2009. Kommunfullmäktige beräknas anta planen tidigast under december 2009. Kommunstyrelsen beslutar om exploateringsavtal senast vid beslut om antagande av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada han lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se Plan och Bygglagen kap 14 §5.)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. På den mark inom planområdet som ej ägs av kommunen ska gator etc. anläggas och överlämnas till kommunen i egenskap av huvudman för den allmänna platsmarken. Härmed ansvarar kommunen för underhåll och skötsel av lokalgata, GC-väg, och övriga allmänna platser då dessa iordningställts i enlighet med föreslagen detaljplan.

Färdigställda arbeten inom allmän platsmark skall godkännas av framtida huvudman, dvs. kommunen. Exploatörerna skall vidare kostnadsfritt upplåta i detaljplanen redovisad allmän platsmark inom berörda fastigheter till huvudmannen.

Några av de större huskvarterens inre gårdar, ska kunna skötas av samfälligheter. Därmed ansvarar samfälligheterna för underhåll och skötsel av dessa platser då dessa iordningställs i enlighet med föreslagen detaljplan.

Kommunen är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Kommunen ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet inklusive erforderliga dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Dock skall dagvatten i första hand omhändertas lokalt, inom varje fastighet. Övrig dagvatten kan avledas till dagvattenanläggning via, av huvudmannen för dagvattenanläggningen, anvisad förbindelsepunkt

Avtal

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i exploateringsavtal. Exploateringsavtal skall tecknas mellan ägarna/exploatörerna av fastigheterna inom detaljplaneområdet och kommunstyrelsen, Upplands Väsby kommun. Exploateringsavtalen reglerar bl. a följande frågor:

- anläggande och driften av dagvattenanläggningar inom kvarters-, gatu- och parkmark.
- ansvar och kostnadsfördelning för iordningställande av allmän parkmark, natur, gata och VA-ledningar
- överlåtelse av allmän platsmark
- lantmäteriatgärder
- genomförande enligt gestaltungsprogram i planbeskrivningen
- fördelning av kostnad för flytt av ledningar

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter fastighetsreglering av mark som planläggs för gatu- och parkändamål. Genom fastighetsreglering förs del av fastigheterna Frestaby 1:12, Frestaby 1:52 och Frestaby 1:42 tillhörande Skanska, Ekeby 35:1 tillhörande Gunder Pettersson, och Ekeby 34:1, Frestaby 1:2 och Frestaby 1:26 tillhörande Upplands Väsby kommun över till den kommunala fastigheten Ekeby 1:12:13:1. Avtal kommer att upprättas mellan kommunen och markägarna om marköverlåtelse.

Med stöd av detaljplanen kan fastigheterna inom planområdet avstyckas för småhus, radhus och flerfamiljshus samt för gemensamma ytor på kvartersmark. Tomtindelning ska följa principerna i gestaltungsprogrammet.

Gemensamhetsanläggning, servitut m.m.

Samtliga gemensamma ytor på kvartersmark kan även utgöra självständiga fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar/samfälligheter. En gemensamhetsanläggning kan bildas för skötsel och drift av gemensamma ytor på kvartersmark samt för gemensamma ledningar under mark.

Rätt till allmänna ledningar inom kvartersmark (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av markägarna och regleras genom plankostnadsavtal.

Markförvärv

Eventuell markbyte och markköp mellan exploatörerna inom detaljplaneområdet regleras i exploateringsavtal och köpeavtal.

Projektering

Exploatörerna bekostar projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering på kvartersmark för bostäder.

Fördelningen av kostnader mellan Upplands Väsby kommun och exploatörerna, för anläggning av gata, park och VA-anläggning regleras i exploateringsavtalen.

E.On bekostar projektering och iordningställande av tekniska anläggningar inom E-område. Vid eventuell flytt av kablar inom övriga delar av planområdet bekostas av den som begär det. Tidigt samråd med leverantören bör ske.

Avgifter och taxor

VA-taxa

VA-avgifter för anslutning av nytillkommande byggnadsytor betalas enligt den för tidpunkten gällande taxa om inte annan överenskommelse regleras genom avtal.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser betalas enligt gällande eltaxa.

Fjärrvärme

Kostnaden för anslutning till fjärrvärmenätet debiteras efter taxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta betalas enligt gällande taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

För lantmäterimyndighetens åtgärder uttas avgift enligt myndighetens taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget i närheten av området. Befintliga vatten- och avloppsledningar i områdets östra del behöver flyttas i samband med utbyggnaden.

Gestaltningssprogram

Genomförande av detaljplanen ska ske enligt principerna i gestaltningssprogrammet i planbeskrivningen. Utförande, materialval och genomförande av markarbeten och belysning ska samordnas mellan park-, gatu-, och kvartersmark.

Buller

Att tillkommande bebyggelse längst uppsamlingsgator/bussgator klarar detaljplanens bullerkrav följs upp i samband med byggnmälan.

Risk

I samband med att bygglov ges för tillkommande bebyggelse i planområdets norra del, Ekeby 35:1 ska skyddsåtgärder i enlighet med riskanalysen redovisas.

Förorenad mark

Tidigare markanvändning, trädgårdmästeri samt upplag, kan ha get upphov till markföroreningar på Ekeby 35:1. I samband med exploatering skall marken undersökas och vid behov efterbehandlas för markföroreningar av exploitören innan den tas i anspråk för sin nya användning.

Vattenverksamhet

Anmälan gällande vattenverksamhet (dagvattenanläggning) sker till länsstyrelsen i Stockholms län.

Vattendom

Föreskrifter i gällande vattendomar ska beaktas och följas vid projektering av området. Eventuell ändring eller upphävande av vattendom sker enligt särskild process.

Dikningsföretag

Förändring av dikningsföretaget i form av kulvertering kommer att hanteras inom ramen för miljöbalkens lagstiftning. Eftersom kulvertering av vattendrag är vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken bör man göra en anmälan om detta till länsstyrelsen och i samband med detta undersöka om man eventuellt behöver söka dispens från det generella biotopsskyddet.

Utredningar

Kompletterande geoteknisk undersökning erfordras inför projekteringen av grundläggningen för den tillkommande bebyggelsen.

Tidigare arkeologisk utredning etapp 1, skall kompletteras med en etapp 2, dvs provgrävning av tidigare identifierade indikationsområden för att söka efter ovan mark ej synliga lämningar.

ANSVARIGA

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan samt träffande av erforderliga avtal.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden.

För utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar, gator och parkmark inom detaljplan ansvarar Tekniska nämnden i Upplands Väsby kommun.

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av nybyggnationen av bostäderna samt övriga erforderliga anläggningar inklusive parkmark inom kvartersmark inom detaljplaneområdet.

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen söks hos Lantmäterimyndigheten Stockholms län.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

| | |
|----------------------|--|
| Per Lagheim | stadsbyggnadskontoret, plan |
| Sara Bergvin | stadsbyggnadskontoret, plan |
| Linnea Qvarnström | stadsbyggnadskontoret, plan |
| Mats Olsson | stadsbyggnadskontoret, trafik |
| Florence Olsson | stadsbyggnadskontoret, samhällsplanering |
| Anna-Karin Bergquist | stadsbyggnadskontoret, bygglov |
| Birgitta Hillblom | miljö- och hälsoskyddskontoret |
| Nils Halvares | teknik och fastighet, VA |
| Sven Blomstrand | teknik och fastighet, VA |
| Thomas Johansson | teknik och fastighet, gator |
| Beata Wall-Aronsson | teknik och fastighet, avfall |

Stadsbyggnadskontoret

Per Lagheim
Stadsarkitekt/Förvaltningschef

Florence Olsson
Mark- och exploateringsingenjör