



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Väsjön mellersta, Väsjöområdet

Allmänt om genomförandebeskrivningar

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, gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Allmänt om detaljplanen

Totalt planeras ca 2 800 nya bostäder i hela Väsjöområdet, varav ca 800 lägenheter inom denna detaljplan. Syftena med utbyggnaden av Väsjöområdet är att

- vattenförsörjningen och avloppshanteringen och därmed mark- och vattenmiljön långsiktigt ska säkras genom en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.
- kommunens bostadsförsörjning långsiktigt ska säkras genom att tillgänglig mark utnyttjas effektivt.

Planering och utbyggnad ska ske i enlighet med de övergripande mål som redovisas i kommunens översiktsplan. Avsikten är inte att skapa en ny kommundel, utan Väsjöområdet ska växa samman med närliggande områden och därmed skapa underlag för god service, trygghet, miljövänlig energiförsörjning och bra kollektivtrafik.

Planområdet i denna detaljplan omfattar nytt flerbostadshusområde vid Väsjön, ny gatuförbindelse mellan Edsberg och Frestavägen och del av Frestavägen. Ursprungligen avsåg kommunen att planlägga hela Väsjöområdet i en enda detaljplan. Samtidigt finns en ambition att snabbt föra processen framåt, vilket med hänsyn till områdets storlek har lett till att kommunen har valt att dela upp planläggningen i flera etapper.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplan och fastighetsplaner

Samråd	29 juni – 10 september 2009
Utställning	18 februari – 18 mars 2010
Antagande	13 april 2011
Laga kraft	Maj 2011, tidigast

Genomförande

Inlösen av allmän platsmark	När detaljplan antagits, tidigast maj 2011.
Påbörjande av utbyggnad av gatu- och ledningsentreprenader	Planerad 2011/2012 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter. D v s fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kunna anpassa sin egen planering därefter. Genomförandetiden ska vara så lång att det är rimligt att detaljplanen hinner genomföras och får vara mellan 5 – 15 år.

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla när detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen ändrar eller upphäver den.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Gator och allmänna platser

Kommunen är huvudman för gator och övriga allmänna platser och ansvarar för utbyggnad och drift av dessa.

Ledningar

Ledningar för vatten och avlopp, el, fjärrvärme och eventuell fjärrkyla samt tomrör för opto och telefoni kommer i huvudsak att förläggas inom allmän platsmark.

Detaljplaneområdet kommer att vara beläget inom verksamhetsområdet för allmän vatten- och avloppsanläggning, vilket innebär att Sollentuna Energi AB (SEAB) är huvudman och ansvarar för utbyggnad och drift av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

SEAB är även huvudman för utbyggnad och drift av elnät, fjärrvärme/fjärrkyla området.

SEAB ansvarar för sina ledningar fram till förbindelsepunkt för respektive ledning. Fastighetsägaren ansvarar för servisledningarna och övriga installationer inom kvartersmark.

För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.

Dagvattenanläggningar

Inom kvartersmark

Inom kvartersmark är fastighetsägaren ansvarig för utförandet av de anläggningar som utgör fastighetens va-installation, detta innefattar även dagvattenanläggningar. Infiltrationsanläggningar, magasin för flödesutjämning, fördröjning, liksom eventuella oljeavskiljare.

Allmänna anläggningar

SEAB (Va-huvudman) har ansvaret för utbyggnad av den allmänna anläggningen, i den utsträckning bebyggelsen har behov av en allmän anläggning. Den allmänna anläggningen utgörs av infiltrationsdiken, dagvattenledningar, avsättningsmagasin och sedimenteringsanläggningar.

Kommunen är dock ansvarig för utbyggnad av dagvattenanläggningar som enbart samlar upp dagvatten från allmän gata eller annan allmän plats.

Avtal

Genomförandeavtal med SEAB

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och SEAB om utbyggnaden av de anläggningar som SEAB ska vara huvudman för. Syftet med avtalet är att samordna SEAB:s arbeten med kommunens utbyggnad av detaljplaneområdet.

Avtal om flytt av tennishall

Gatuförbindelsen mellan Edsberg och Frestavägen medför att en befintlig tennishall behöver flyttas till lämplig plats inom det angränsande sportfältet ("Edsbergs idrottsområde"). Avtal ska träffas med huvudmannen för tennishallen om villkoren för denna flytt.

Markanvisningsavtal

Kommunen äger i princip all exploateringsmark inom detaljplaneområdet och kommer att sälja kvartersmark och upprätta markanvisningsavtal.

Fastighetsförvärv

Törnskogen 4:21 ägs av Vägverket, och kommunen avser att förvärva hela fastigheten.

Etappindelning, utbyggnadsordning

Då hela Väsjöområdet är så omfattande, har kommunen valt att planlägga och bygga ut området i etapper. Detta detaljplaneområde utgör en av de två första etapperna i planläggningen. Detaljplaneområdet kommer att byggas ut etappvis under en längre tid. Lokalgatorna kommer att byggas i samband med att kvartermarken säljs och byggs ut. Vägförbindelsen mellan Frestavägen och Edsberg kommer att byggas ut etappvis i samband med att anslutande kvarter för flerbostadshus och skolan byggs. En första etapp från Frestavägen till skoltomten beräknas vara färdigställd i samband med att skolan tas i drift år 2015.

Genomförandeorganisation

- Kommunledningskontorets plan- och fastighetsavdelning, hemsida www.sollentuna.se, ansvarar för inlösen av mark för allmän plats, utbyggnad av gator, gatukostnadsdebitering, upprättande av exploateringsavtal och övriga avtal som berör kommunen, försäljning av kommunala tomter samt restaurering av Väsjön.
- Miljö- och byggnadskontoret, bygglovenheten, hemsida www.sollentuna.se, handlägger bygglovansökningar.
- Miljö- och byggnadskontoret, mät- och kartenheten, hemsida www.sollentuna.se, handlägger beställningar av nybyggnadskartor.
- Sollentuna Energi AB (SEAB), hemsida www.sollentunaenergi.se, ansvarar för utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen, elnät, tomrör för opto och telefoni, fjärrvärme och ev. fjärrkyla. För opto/bredband och telefoni finns flera aktörer på marknaden, varför flera olika huvudmän kan bli aktuella för sådana ledningar.
- Lantmäteriet i Stockholms län, e-post lm-stockholm@lm.se, hemsida www.lantmateriet.se, handlägger fastighetsbildningar och inrättande av gemensamhetsanläggningar.
- Länsstyrelsen, hemsida www.ab.lst.se, handlägger frågor om fornlämningar.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom detaljplaneområdet utom Törnaskogen 4:21 och där breddningen av Frestavägen medför intrång på privatägda fastigheter.

Markförsörjning allmänna anläggningar

För att kunna bygga ut Frestavägen i enlighet med planen behöver kommunen lösa in mark från enskilda fastighetsägare, i enlighet med 6 kap

17 § plan- och bygglagen (PBL). Inför inlösen av allmän plats avser kommunen att värdera de intrång som blir aktuella. Utifrån värderingarna kommer förslag till marköverlåtelseavtal att upprättas och erbjudas berörda fastighetsägare. Kommunen avser föra över marken till kommunägd fastighet för allmän plats genom att ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Tecknade marköverlåtelseavtal kommer att läggas till grund som överenskommelser i lantmäteriförrättningen. Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän plats:

Fastighet	Intrång, kvm
Törnskogen 4:21	910
Törnskogen 4:37	153
Törnskogen 4:38	182
Törnskogen 4:52	72
Törnskogen 4:54	2
Exponenten 2	19

Rätten till de ledningar som SEAB anlägger på kommunal mark säkerställs genom avtal.

Rätten till teleledningar på kommunal mark säkerställs genom avtal.

Inom planområdet finns ledningar tillhöriga IP Only, Stokab respektive Skanova. Kommunen kommer att påfordra flyttning av ledningarna i enlighet med de avtal som är tecknade med respektive ledningsägare.

Fastighetsbildning

Kommunen svarar för att ansöka om fastighetsbildning för såväl inlösen av allmän platsmark som för avstyckning av kvartersmark som ska säljas via markanvisning.

Upplåtelseformer

Kommunen kommer att sträva efter blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom detaljplanen. Fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter kan komma att påverka den ekonomiska balansen i projektet Väsjöområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Som underlag för gatuutformningen har kommunen gjort trafikutredningar och trafikprognoser. Dessutom har en omfattande förprojektering skett. Det innebär att de tekniska föreutsättningarna för utbyggnaden, såsom grund-, höjd- och terrängförhållanden, har studerats.

Provisoriska åtgärder

Vid utbyggnad av anslutningen mellan Frestavägen och Edsberg behöver en provisorisk väg byggas till idrottsfältet.

Även ombyggnaden av Frestavägen kommer att kräva provisoriska vägar och utfarter. Sådana åtgärder kommer att studeras i samband med detaljprojektering av utbyggnaden. Samråd kommer att ske med berörda fastighetsägare och erforderliga överenskommelser kommer att träffas innan de provisoriska åtgärderna genomförs.

Parkering

En ny parkering till Väsjöbacken kommer att anläggas då nuvarande parkering försvinner i samband med den nya exploateringen. Den nya parkeringen är belägen utanför planområdet för Väsjön Mellersta. I ett senare skede är avsikten att en ny permanent väg ska byggas mellan parkeringen och anslutningen mellan Frestavägen och Edsberg. Den norra delen av denna permanenta väg kommer att behöva byggas när den nya parkeringsplatsen byggs, och vägen knyts då ihop med ovan nämnda provisoriska väg.

Parkeringsbehovet för bostäder ska tillgodoses inom kvartersmark. Planen utgår från en parkeringsnorm på 1,2 platser per lägenhet. I anslutning till bostäder och lokaler ska det finnas handikapparkeringsplatser.

Skola och förskolor

Kommunen ansvarar för utbyggnad av en skola, årskurs F-9, inom planområdet. Skolan kommer eventuellt att byggas ut etappvis med en slutlig omfattning för ca 800 elever. En första utbyggnadsetapp beräknas vara färdigställd år 2015.

Det finns även möjlighet att vid behov bygga förskolor i vissa bostadskvarter. Kommunen ansvarar för utbyggnad av dessa.

Kajanläggning och bryggor

Kommunen svarar för att utföra de kajanläggningar och bryggor som planeras längs Väsjöns strand.

Vatten och spillvatten

Hela detaljplaneområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen. SEAB kommer att bygga ut helt nya ledningar i området när detaljplanen har vunnit laga kraft. Två huvudledningar (överföringsledningar) kommer att byggas från Bäckvägen till området. Förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att upprättas till de fastigheter som finns och nybildas i området.

Spillvattennätet byggs som konventionellt självfallssystem, men vissa fastigheter kommer att behöva pumpa spillvatten från huset upp till den

allmänna självfallsledningen. Sådana pumpar kommer att ägas och skötas av den enskilde fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvattensystemet i Väsjöområdet har utformats i syfte att uppfylla Sollentunas dagvattenpolicy samt Väsjöns specifika behov.

Sammanfattningsvis är dessa krav:

- Uppfylla gällande funktionskrav
- Utjämna och fördröja flödena innan de når Väsjön.
- Rena dagvattnet innan det når Väsjön.
- Separat omhändertagande av det mest förorenade dagvattnet från Frestavägen.
- Säkerställa att Väsjön inte stiger över angiven maxnivå vid 100-årsflödet.

Föreslagen lösning

Förutom rening skall dagvattenflödet utjämnas för att inte Väsjön skall stiga till mer än +18,3 som är en max vattenståndsnivå med hänsyn till kommande utbyggnad. För att denna maxnivå med hänsyn taget till en 100-årssituation inte skall överskridas behöver sjöns utlopp, Väsjöbäcken, rensas och några trummor som idag begränsar flödet i bäcken bytas ut till större dimensioner. För att inte sänka Väsjöns nivå för mycket efter bäckens kapacitetsökning kommer ett dämme (skibord) att anläggas i utloppet och det normala vattenståndet att bestämmas till +18,1 och att sjöns nivå får fluktuera mellan dessa nivåer.

Inom Väsjöområdet kommer dagvattnets naturliga avrinningsriktningar att behållas. Det dagvatten som idag når Väsjön kommer att ledas åt detta håll och det dagvatten som idag rör sig mot Väsjöbäcken kommer att behålla denna riktning.

Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt inom området. Utmed flertalet av områdets vägar kommer öppna diken och täckdiken att anläggas. Öppna diken kommer även att finnas utmed flera av områdets parkstråk. Gräsbevuxna diken har en fördröjande och renande effekt på dagvatten.

Snuggabäcken som är utlopp från sjön Snuggan och rinner till Väsjön har idag en minimal vattenföring. För att öka flödet i bäcken skall dagvatten från närliggande utbyggnadsområden ledas till bäcken. I parkstråket med Snuggabäcken kommer bäcken på några ställen att vidgas till dammar. På detta sätt kommer flödestoppar ytterligare att jämnas ut och en fördröjande effekt kan uppnås.

Vägdagvattnet från Frestavägen som har en högre föroreningshalt än lokalgator i området kommer att avledas separat och renas i tre steg

sedimentering, oljeavskiljning och till sist filterbrunnar innan det når Väsjön.

Detaljplanen kommer vid utbyggnad av kvartermarken att ställa krav på LOD alternativt fördröjning av dagvattnet där infiltration och perkolation ej fungerar. Sammantaget medför detta att dagvattenflödet till Väsjön kan reduceras och att utloppet, Väsjöbacken inte blir överbelastad.

Vid större hårdgjorda parkeringsytor där läckage av oljeprodukter kan ske finns ett behov av oljeavskiljare innan dagvattnet leds vidare till recipienten. Oljeavskiljare eller annan rening som uppfyller minst samma krav ska därför installeras på parkeringsytor som överskrider 10 platser.

På platser med lågt slitage kommer fuktängar och översilningsytor att anläggas. Denna vegetation medför också en fördröjad effekt och utjämnar flödestoppar samt har en renande funktion på dagvatten.

En kontinuerlig uppföljning av vattenkvaliteten i Oxundaåns sjösystem kommer att ske, bland annat genom Oxundakommunernas gemensamma miljökontrollprogram. Uppföljning och utvärdering kommer också att ske av dagvattensystemet inom planområdet.

Hur ska åtgärderna genomföras (tidsordning)

Specifika åtgärder, temporära lösningar och etappindelning kommer att studeras i detaljprojekteringen. Många åtgärder kommer att prövas enligt Miljöbalken, och kan inte inledas förrän tillstånd för vattenverksamhet erhållits. Hänsyn behöver då tas till de olika villkor som meddelas i beslutet.

Dike sydväst om Väsjön

Befintligt dike sydväst om Väsjön fungerar idag som ett uppsamlande dike av dag- och smältvatten från Väsjöbacken. Diket avvattnar även terrängen väster om Väsjöbacken.

Diket är delvis kulverterat och mynnar i våtmarken som ansluter mot Väsjön. I framtiden när detaljplan Väsjön mellersta är utbyggd kommer diket att flyttas österut mot Väsjöbacken. Ett avskärande dike måste då ordnas för att omhänderta dag- och smältvatten från Väsjöbacken. Det nya diket kommer även att kunna ta hand om de områden som dagens dike avvattnar. Diket kommer att mynna via en fördröjning/avskiljning ut i Väsjön.

Restaurering av Väsjön

Kommunen avser att åtgärda Väsjöns belastning av närsalter i syfte att hejda uppgrumling och igenväxning. WSP har på uppdrag av kommunen utrett metoder för sediment- och växtrensning. Planerade åtgärder kräver tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen svarar för att driva tillståndsprocessen och genomförande av restaureringsåtgärderna i enlighet med villkoren i tillståndet. Restaureringen av Väsjön ingår inte i kostnadsunderlaget för

gatukostnadsutredningen, utan avses att finansieras genom exploateringsbidrag, bidrag från Staten och skattefinansiering.

Sjön planeras att muddras på ett större område, 4-5 ha, utanför den planerade kajen. På så vis tar man bort de sediment som läcker mest fosfor vilket innebär en reduktion av den totala näringsbelastningen i sjön. Samtidigt blir sjön djupare vilket förhindrar ytbladsväxningen, som idag till stor del täcker sjöns yta, att bre ut sig på det djupare området. Istället erhålls där en fri vattenspegel som inbjuder till bad, fiske och en båttur på sjön. Borttagningen av sediment planeras att utföras genom grävuddring och/eller slampumpning med ett skärande munstycke som gör att sediment och växtrester kan pumpas bort med ledningar till avsättningsbassänger eller dammar. Vattnet från bassängerna ska renas och kontrolleras, och därefter föras tillbaka till sjön.

Sjön kommer även efter en muddring att vara näringsrik där förhållandet mellan den rotade vegetationen och växtplankton (alger) påverkar sjöns ekologi. I kombination med rensning av sediment från delar av sjön är det viktigt att bevara nuvarande undervattensvegetation i sjön så att den kan fortsätta att binda närsalter. Växterna fungerar som ett naturligt reningsfilter vilket gynnar vattenkvaliteten, inte bara i Väsjön utan i hela det nedströms liggande sjösystemet. En skötselplan för skörd eller röjning av undervattensvegetationen ska tas fram i det fortsatta arbetet.

Ledningar för el, fjärrvärme, tele m m

Ledningar för el, fjärrvärme och eventuell fjärrkyla samt tomrör för opto och telefoni kommer att byggas ut samordnat med utbyggnad av gator och övriga allmänna anläggningar.

Avfall

För flerbostadshus föreslås fastighetsnära insamling. Hämtning av hushållsavfall från flerbostadshus kommer att ske med schemalagd tömning av kärl. För att undvika tung trafik inne i bostadsområdet och backningar med risk för skada på person och egendom, bör fastigheternas avfallshantering ordnas så att angöring av sopbil kan ske i anslutning till gatumark.

Geoteknik

Kommunen har genomfört geotekniska undersökningar för att i stort bedöma förutsättningarna för utbyggnad av allmänna anläggningar m m i detaljplaneområdet.

Föroreningar

Inom Edsberg 10:2 finns en före detta deponi, Frestatippen. Efter avvecklingen av deponin har marken använts som industriområde fram till 2006. De översiktliga miljötekniska markundersökningar som har gjorts visar på förekomst av metaller och oljeföroreningar. Halterna varierar från

mindre allvarligt till mycket allvarligt föroreningstillstånd. Innan området bebyggs med bostäder behöver föroreningarna kartläggas mer i detalj och sannolikt krävs därefter en marksanering. Kommunen svarar i egenskap av sitt exploateringsintresse för att åtgärda markföroreningarna innan byggnation sker. Dock kan ansvarsfördelning komma att ske mellan kommun och utomstående byggherre genom villkor i markanvisningsavtal.

Av miljö- och hälsoskäl kan det visa sig olämpligt att avbryta marksaneringen precis i detaljplaneområdets gräns, vilket innebär att marksaneringen kan komma att sträcka sig utanför detaljplaneområdet. Det innebär dock inte att bostadsbyggande får ske utanför detaljplaneområdet förrän det området har detaljplanelagts.

Innan efterbehandling av förorenad mark sker ska anmälan göras till miljö- och byggnadsnämnden enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Gestaltningprogram

Principerna i gestaltningprogrammet daterat 2010-09-14 Dnr 2008/714 KS.203 kommer utöver detaljplanens bestämmelser och planbeskrivningens vägledning att säkerställas genom villkor i de markanvisningsavtal som ska tecknas när kommunen säljer mark i planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen, ersättning

När kommunen med stöd av 6 kap 17 § PBL löser in mark som utgör allmän plats har fastighetsägaren rätt till ersättning.

Ersättningen ska beräknas enligt bestämmelserna i 4 kap expropriationslagen, vilket innebär att det är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas. När mindre delar av småhusfastigheter löses in innebär det att ersättningen bestäms som ett s k marginalvärde. Utöver ersättning för marken har fastighetsägaren rätt till ersättning för tomtanläggningar, t ex träd, buskar och byggnader som går förlorade.

Exploateringskalkyl

Nedanstående kalkyl omfattar de kommunala exploateringskostnaderna för utbyggnad av detaljplaneområdet, kostnadsnivå mars 2010. I nedanstående kostnadsposter ingår byggherrekostnader (projektering, projektledning, plan- och genomförandeadministration och liknande) samt budgetreserv för oförutsedda kostnader. Projektets räntekostnader är beroende av när i tiden kostnader och intäkter faller ut. För att markera att projektet ger räntekonsekvenser har en kostnadspost motsvarande 4 % av summan av övriga kostnadsposter skrivits in i uppställningen nedan.

Kommunens exploateringskostnader	Tkr
Lokalgator inkl belysning och marksanering	200 050
Förbindelse Edsberg inkl belysning och flytt av tennishall	116 400
Frestavägen inkl belysning och dagvattenanläggningar ¹	71 770
Kajanläggningar och bryggor	19 730
Restaurering Väsjön (hela sjön inkl vattendom)	31 800
Ny parkering till Väsjöbacken	6 000
Permanent väg till nya parkeringen	5 000
Provisorisk väg till idrottsfältet	4 000
Markförsörjning och fastighetsbildning	950
Ränta	18 200
Summa kostnader	473 900

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Karin Sköld, exploateringsingenjör

Dennis Lundquist, Fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa

¹ Ungefär halva Frestavägen ingår i detaljplanen för Väsjön mellersta och halva kostnaden redovisas därför här. Andra hälften av kostnaden redovisas i genomförandebeskrivningen till detaljplan för Södersätra och Kastellgården.