



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Södersätra och Kastellgården, 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 bostäder i hela Väsjöområdet, varav ca 200 nya småhus och ca 500 nya lägenheter inom detaljplaneområdet. Under årtionden har fastighetsägare inte kunnat bygga bostäder i området eftersom infrastrukturen både i form av gator och vatten- och avloppsförsörjning har varit undermålig. 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.

Ursprungligen avsåg kommunen att planlägga hela Väsjöområdet i en 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.

Planområdet i denna detaljplan omfattar Södersätra, mindre delar av Norrsätra, del av Frestavägen, del av Väsjön samt det blågröna stråket, vilket är en sammanhängande struktur av naturmark och vatten mellan sjön Snuggan och grönområdet nordväst om Rösjön.

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

Gatukostnadsutredning

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

Genomförande

Utbyggnad av huvudledning för VA till planområdet	Påbörjas då detaljplanen har antagits, hösten/vintern 2011.
Inlösen av allmän platsmark	Påbörjas efter antagande, våren 2011
Genomförande av gatu-, park- och ledningsentreprenader	Planeras att påbörjas tidigast hösten/vintern 2011 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft
Byggnad på kvartersmark	Två år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft (tidigast maj 2013)

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 för allmänna platser och för kvartersmark med beteckningen E, u och z är 15 år räknat från det datum som detaljplanen vunnit laga kraft. Så snart som detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas utbyggnad av gator och övriga allmänna platser, vatten och avlopp och övriga ledningar.

Genomförandetiden för kvartersmark med BH₁K₁ och BH₁K₁S markerade områden är 5 år, med start 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 13 år, med start 2 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bygglov kan beviljas först när genomförandetiden har startat.

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

VA-huvudmannen (SEAB) 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.

Kvartersmark för enskilt ändamål

Inom kvartersmark för enskilt ändamål ansvarar respektive fastighetsägare för undersökningar, projektering samt anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse, t ex bostadshus, utfarter och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till huset.

Avtal

Exploateringsavtal

Beträffande exploateringsfastigheterna vid Fjätursvägen (Söderskogen 3:1 och Törnskogen 4:19) avser kommunen att teckna exploateringsavtal med berörd fastighetsägare, f n Bruno Vitnos AB (dotterbolag till Veidekke/Bouwfonds). I avtalet kommer villkoren för utbyggnaden att regleras.

Beträffande exploateringsfastigheterna Norrsättra 1:6, 1:13, 1:14, 1:18, 1:19, 1:21 samt del av Norrsättra 2:3 avser kommunen att teckna exploateringsavtal med berörd fastighetsägare. Aktuella byggherrar är för närvarande NCC Construction Sverige AB och Riksbyggen. I avtalen kommer villkoren för utbyggnaden att regleras.

Skulle exploateringsavtal fortfarande inte vara tecknat när beslut om antagande av detaljplanen fattas, undantas berörda kvarter från antagande till dess avtal har tecknats.

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 Väsjöområdet.

Avtal avseende enskild kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för att själv träffa de avtal och överenskommelser som kan bli aktuella i samband med fastighetsbildning, anordnande av gemensamma utfarter eller upplåtande av utfartsservitut, försäljning av tomter m m. Vidare svarar varje fastighetsägare för att träffa avtal med SEAB om anslutning till VA- och elnätet samt eventuell anslutning till fjärrvärmenätet.

Befintliga bryggor och dansbana

I Södersätra finns badplats med brygga tillhörig Väsjö tomtägarförening. W₁-bestämmelsen ger planmässiga förutsättningar för bevarande av

bryggan. En förutsättning för att kommunen fortsatt ska upplåta erforderligt utrymme för bryggan är att tomtägarföreningen ikläder sig fullt ansvar för drift och underhåll av bryggan.

Söder om Kastellgården finns en brygga. W₁-bestämmelsen möjliggör bevarande av bryggan. Bryggan kommer att vara i fortsatt privat ägo.

I Södersätra finns en dansbana tillhörig Väsjö tomtägarförening. Den kan dock inte vara kvar i nuvarande läge. En uppgörelse behöver ske med tomtägarföreningen om ny lokalisering. En förutsättning för eventuell dansbana i nytt läge är att tomtägarföreningen ikläder sig fullt ansvar för drift och underhåll av dansbanan.

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.

Utbyggnaden sker i den ordning som beskrivits under avsnittet genomförandetid ovan, d v s först sker utbyggnad av gator samt vatten- och avloppsledningar m m. Sedan kan enskilt byggande ske inom kvartersmark.

Frestavägen kommer i samband med utbyggnad av gatunätet i bostadsområdena att anpassas så att det nya gatunätet kan ansluta till vägen. Helt färdigställd blir dock Frestavägen först i ett senare skede.

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

Detaljplaneområdet omfattar 135 fastigheter med 124 olika ägare.

Markförsörjning allmänna anläggningar

Allmänna platser

För att kunna bygga ut allmänna platser i enlighet med planen behöver kommunen lösa in mark från enskilda fastighetsägare, i enlighet med 6 kap 17 § 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. Fastigheter som berörs av markinlösen för allmän plats redovisas på bilaga 1.

Beträffande exploateringsfastigheterna Törnskogen 4:19 och Södersätra 3:1 avser kommunen att träffa exploateringsavtal som reglerar avstående av mark till kommunen.

Allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark

Inom exploateringsfastigheten Törnskogen 4:19 finns områden i detaljplanen markerade med x_1 , x_2 , x_3 och x_4 . Mellan x_1 och x_2 , x_3 och x_4 benämnda punkter ska marken vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Rättigheten kommer att säkerställas vid tecknande av exploateringsavtal.

Slänter

För att stabilisera vägen och för att jämna ut nivåskillnader mellan väg och omgivning är det ibland nödvändigt att anlägga slänt. Områden som har betecknats med z på detaljplanekartan ska vara tillgängliga för slänt. Berörda fastigheter redovisas på bilaga 1.

Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Ledningar

Områden betecknade med u på detaljplanekartan ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar. Innan ledningarna kan byggas ut ska huvudmannen för ledningarna genom avtal eller ansökan om ledningsrätt säkerställa rätten att ha ledningar i u-området.

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

Rätten till teleledning på kommunal mark säkerställs genom avtal.

I Frestavägen 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.

Pump- och nätstationer

Områden betecknade med E på detaljplanekartan utgör kvartersmark för byggande av nätstation och/eller pumpstation. Kommunen svarar för inlösen av E-områden på privatägd mark. Avtal gällande upplåtelse av mark ska tecknas mellan kommunen och respektive huvudman för de anläggningar som ska uppföras inom respektive E-område.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m

Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek, utnyttjandegrad, placering av byggnader, avstånd till gräns mot grannfastighet m m. Bestämmelserna varierar i olika delar av detaljplaneområdet. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för att planera bebyggelse och tomtutformning så att detaljplanens bestämmelser uppfylls. I vissa delar av detaljplaneområdet styrs fastighetsindelningen genom fastighetsplan (se nedanstående avsnitt "Fastighetsplaner").

Varje fastighetsägare ansvarar för att hos Lantmäteriet ansöka om och bekosta fastighetsbildning, såsom avstyckning av tomter och bildande av servitut samt inrättande av gemensamhetsanläggningar. I lantmäteriförrättningen prövar Lantmäteriet om den sökta fastighetsbildningen eller anläggningsåtgärden uppfyller de bestämmelser som har angivits i detaljplanen och fastighetsplanen samt de övriga krav på lämplighet m m som ställs (t ex att utfart kan anordnas) i fastighetsbildningslagen (FBL) och anläggningslagen (AL).

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda utrymme inom en annan fastighet för t ex utfart. Servitut kan bildas antingen genom avtal mellan ägarna, s k avtals servitut, eller av Lantmäteriet, s k officialservitut, i samband med lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inrättas då flera fastigheter gemensamt behöver en anläggning, t ex utfartsväg. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av Lantmäteriet. I beslutet slås fast vilken standard anläggningen ska ha och hur fastighetsägarna ska dela på kostnader för anläggande och drift. Fastighetsägarna ansvarar själva för att bygga anläggningen.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för väg, parkering m m inom exploateringsfastigheten Törnaskogen 4:19. Gemensamhetsanläggningar ska också inrättas för väg, parkering m m inom Norrsättra 1:13, 1:14 och 2:3.

Utfarter

Den förtätning som detaljplanen ger förutsättningar för, medför att en mycket stor andel av de fastigheter som kommer att nybildas blir belägna i de inre delarna av kvarteren. För att lösa utfartsfrågan för sådana fastigheter bör de i första hand utformas som skafttomter. I andra hand kan utfartsfrågan lösas genom servitut. I de fall som två eller flera fastighetsägare finner att den lämpligaste lösningen är att anlägga gemensam utfart, bör utfarten inrättas som gemensamhetsanläggning.

Längs norra sidan av Väsjövägen vid Väsjöån ska utfart ske via de med ”bro” betecknade områdena. I övrigt får inte körbar utfart anordnas vid Väsjöån. För att utfartsbestämmelserna ska få verkan även för befintliga utfarter innehåller detaljplanen med stöd av 5 kap 8 § PBL en bestämmelse betecknad med a. Bestämmelsen innebär att bygglov endast får beviljas om utfart flyttas till område markerat med ”bro”. Kommunen kan även med stöd av 10 kap 17 § PBL förelägga fastighetsägare att av hänsyn till trafiksäkerheten ändra en utfart. Berörda fastigheter är Södersättra 2:23-28.

Fastighetsplaner

Kommunen har kommit fram till att fastighetsplaner behövs i kvarteren Elddopet, Eldsflamman, Eldprovet, Eldslågan, Eldstungan och Eldsjälen. Fastighetsplaner styr med bindande verkan hur berörda fastigheter kan fastighetsindelas. De fastigheter som omfattas av förslag till fastighetsplan redovisas på bilaga 1. Mer information finns i handlingarna till respektive fastighetsplan.

Områdesbestämmelser

Gällande områdesbestämmelse 0163-NR381 för Norrsättra och Södersättra kommer att upphävas.

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 granskats relativt ingående.

I detaljplanen delas gatorna in i H-GATA (huvudgata) och L-GATA (lokalgata). H-GATA avser Frestavägen. I området kommer en bussgata att byggas i en slinga från Frestavägen via Fjätersvägen och Södersätravägen och tillbaka till Frestavägen. Kommunen har upprättat förslag till typsektioner för gatuutbyggnaden i Väsjöområdet. Typsektionerna och gatuutformningen beskrivs mer utförligt i den gatukostnadsutredning som gjorts parallellt med detaljplanarbetet.

Gatorna kommer att byggas ut efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och kommunen har fått tillträde till den mark som behövs för utbyggnaden. L-GATORNA kommer att färdigställas inom 2 år medan H-GATAN kommer att byggas etappvis under en längre tid.

Parkering

Inom varje småhusfastighet ska det finnas parkeringsplats för två bilar. Inom flerbostadshuskvarteren beräknas parkeringsbehovet vara 1,2 parkeringsplatser per lägenhet inklusive platser för besökande, men eftersom ett stort antal parkeringsplatser planeras på gatumark antas besökande kunna nyttja platserna på gatan, och därmed kan parkeringsnormen för detta område sänkas till 1,0 platser per lägenhet inom kvartersmarken. I anslutning till flerbostadshus och lokaler skall det finnas handikapparkeringsplatser.

Parker och blågröna stråk

Kommunen svarar för att anlägga de parker och det blågröna stråk (en sammanhängande struktur av naturmark och vatten mellan sjön Snuggan och grönområdet nordväst om Rösjön) som redovisas i detaljplanen och planbeskrivningen. Restaureringen av Snuggabäcken kräver tillstånd enligt miljöbalken. Kommunen svarar för att ansöka om tillstånd och fullgöra de villkor som meddelas i tillståndet.

I förvaltningsskedet svarar kommunen för skötsel av det blågröna stråket i enlighet med upprättad skötselplan.

Kajanläggning och bryggor

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

Förskolor

Två förskolor planeras inom planområdet. Den ena ska byggas på kommunens egen mark vid korsningen mellan Fjätursvägen och Hemmings väg. Den andra ska inrymmas inom den privata exploateringsfastigheten Törnskogen 4:19. Principerna för byggande och upplåtelse av sistnämnda förskola kommer att regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas.

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.

Inom planområdet har ett antal områden betecknade med E anvisats för nätstation och/eller pumpstation.

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 kvartersmarken 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, Väsjöbäcken 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 fördröjande 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.

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 de villkor som meddelas 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 ytbladsvegetationen, 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

Inom flerbostadshuskvarteren föreslås fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar inom kvartersmark, medan småhusen i framtiden kan nyttja en återvinningsstation i det planerade industriområdet i norra delen av Väsjöområdet, utanför detta detaljplaneområde.

SEAB svarar för hämtning av hushållsavfall. Hämtning av hushållsavfall från småhus kommer att ske från gatan, vilket innebär att kärlden måste vara placerade vid gatan vid hämttillfället. Utrymme bör finnas för två kärler (eventuellt ett tredje för trädgårdsavfall) placerade vid gatan. Den norra

vändplanen vid Solstigen samt vid vändplanen vid Norrsättra 1:20 och Norrsättra 1:31 är för små för att kunna vända en sopbil på. Särskilda uppställningsplatser för sopkärl har anordnats vid de fastigheter som inte klarar sophämtning vid fastighetsgräns. De fastigheter som berörs är Norrsättra 1:11, 1:20, 1:31 och 1:35 samt de blivande tomterna O, P, Q och R i fastighetsplan för Kv. Elldopet.

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.

Provisoriska åtgärder

I samband med utbyggnad av gator och ledningar kommer provisoriska vägar och utfarter att behöva ordnas. Sådana åtgärder kommer att studeras i samband med projektering av utbyggnaden. Samråd kommer att ske med berörda fastighetsägare och erforderliga överenskommelser kommer att träffas innan de provisoriska åtgärderna genomförs.

Geoteknik

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

Respektive fastighetsägare svarar för att själv göra de geotekniska undersökningar som behövs innan byggnation sker på den egna fastigheten.

Radon

Rekommenderat riktvärde för radon i nya och befintliga bostäder ska gälla för inomhusluft. F n är riktvärdet 200 Bq/m³. Rekommenderat riktvärde kan dock komma att ändras. Radonskyddande åtgärder kan ske vid grundläggning inom område med förhöjd radonhalt. Respektive fastighetsägare ansvarar för att själv undersöka radonförekomst innan byggnation och att vidta lämpliga radonskyddande åtgärder.

Nybyggnadskarta

Innan bygglov söks ska en nybyggnadskarta beställas. Kartan utgör underlag för den situationsplan som ska bifogas bygglovansökan. Nybyggnadskarta beställs från Miljö- och byggnadskontoret, mät- och kartenheten.

Föroreningar

Enligt de översiktliga miljötekniska markundersökningar som har gjorts finns viss risk för punktföroreningar av framförallt oljekolväten inom Törnaskogen 4:19. Enligt miljöbalken ansvarar i första hand förorenaren för

efterbehandling av området. Men när markanvändningen ändras till en känsligare användning än tidigare, och föroreningarna inte är värre än att de kan accepteras vid en mindre känslig markanvändning (t ex industri), är det normalt exploatören som ansvarar de eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att få ändra till en känsligare användning (t ex boende). Vissa föroreningar förekommer i allmän platsmark. Kommunen kan därför komma att utföra vissa saneringsåtgärder inför utbyggnad av de allmänna platserna.

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

Fornlämningar

Regler om fasta fornlämningar finns i 2 kap kulturminneslagen (KML), där ingrepp i fasta fornlämningar regleras 10-15 §§. Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen. För att få rubba, ändra eller ta bort fast fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen. Varje byggherre svarar själv för de åtgärder och åtföljande kostnader som länsstyrelsen kan komma att kräva i samband med byggnation som berör fast fornlämning.

Innan fast fornlämning får rubbas, ändras eller tas bort, kan länsstyrelsen komma att kräva att fornlämningen ska förundersökas och slutundersökas. I de samråd som förts mellan kommunen och länsstyrelsen har framkommit att följande fastigheter berörs av fast fornlämning som kan kräva för- och/eller slutundersökning:

Södersättra 2:44 (slutundersökning)

Södersättra 2:41 (slutundersökning)

Södersättra 2:10 (förundersökning och slutundersökning)

Södersättra 2:12 (förundersökning och slutundersökning)

Södersättra 3:1 (fornlämning ska bevaras)

Norrsättra 1:28 (osäkert vilka åtgärder som krävs)

Norrsättra 1:29 (slutundersökning)

Södersättra 3:15 (slutundersökning)

Norrsättra 1:6 (minnessten som helst bör stå kvar)

Norrsättra 1:13 (minnessten som helst bör stå kvar)

Ovanstående lista utesluter inte att fasta fornlämningar, som idag är dolda, kan komma att upptäckas i samband med arbeten på andra än de uppräknade fastigheterna. Fastighetsägaren är då skyldig att avbryta alla arbeten som

kan påverka fornlämningen och anmäla den upptäckta fornlämningen till länsstyrelsen.

Kastellgården

Byggnaden är i detaljplanen betecknad med bestämmelsen q₁, vilket bl a innebär att byggnaden inte får rivras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnadsersättning

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning enligt 6 kap 31-38 §§ PBL. Processen för att ta fram en gatukostnadsutredning liknar den för framtagandet av en detaljplan med samråd och utställning där sakägare kan lämna in synpunkter. Fastigheterna inom detaljplanen kommer att debiteras gatukostnadsersättning som fördelas enligt den gatukostnadsutredning som upprättats parallellt med detaljplanarbetet. Gatukostnadsersättning uttas enligt tabell nedan (prisnivå mars 2010):

Byggrätt	Andelstal	Gatukostnadsersättning
Bebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,0	161 000 kr
Obebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,5	242 000 kr
Möjlighet att avstycka tomt för småhusbebyggelse, s.k. styckningsrätt	1,5	242 000 kr
Småhus med möjlighet att inrymma café	1,5	242 000 kr
Flerbostadshus, andelstal per 100 m ² BTA	0,8	129 000 kr
Förskoletomt	15,5	2 500 000 kr

Inlösen, ersättning

Inlösen av allmän platsmark

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 i är marknadsvärdeminskningen som ska ersättas. När mindre delar av småhusfastigheter löses in innebär det att ersättningen bestäms som ett s k marginalvärde, d v s värde/m² på den mark som måste avstås p g a av inlösen.

Utöver ersättning för marken har fastighetsägaren rätt till ersättning för tomtanläggningar, t ex träd, buskar och byggnader som går förlorade. För värdering av tomtanläggningar finns metoder utarbetade av

Lantmäteriverket, vilka bygger på att genom kostnadsbedömningar uppskatta marknadsvärdepåverkan vid förlust av tomtanläggningar.

Fastigheter som berörs av inlösen för allmän plats redovisas på bilaga 1.

Fastigheter som har särskild nytta av detaljplanen kan åläggas att avstå mark utan ersättning. För exploateringsfastigheterna Törnskogen 4:19 och Södersätra 3:1 kommer överlåtelse av mark till allmänna platser att regleras i exploateringsavtal.

Inlösen av kvartersmark, intrång för utfart m m

Den som med stöd av 8 kap 4 § FBL löser in mark från grannfastigheterna ska ersätta berörda fastighetsägare. Vid bestämmande av ersättningen ska principerna i 5 kap 10 a § i FBL tillämpas, vilket innebär att avträdande fastigheter dels ska få kompensation för sin värdoförlust, dels få del i värdeökningen som tillträdaren får genom åtgärden. I de fall frivillig överenskommelse om ersättning inte nås mellan fastighetsägaren och kommunen så avgörs frågan i en lantmäteriförrättning.

För tomter finns en etablerad praxis för hur vinstfördelningen ska göras, den s k genomsnittsvärdeprincipen. Denna princip bygger på att all mark som ska ingå i en ny fastighet enligt fastighetsplan är lika viktig för att den nya fastigheten ska kunna bildas och därmed lika värdefull. Det värde som ska fördelas på detta sätt är råtomtsvärdet (d v s värdet exklusive investeringar för att göra den byggbar) av den nya fastighet som bildas.

Även mark som tas i anspråk på grannfastighet för utfart genom bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning ska ersättas enligt genomsnittsvärdeprincipen.

Detaljplanens gränser mellan allmän plats och kvartersmark innebär att vissa fastigheter, som inte omfattas av fastighetsplan, ska utökas genom köp av kvartersmark som är belägen utanför befintlig fastighetsgräns. Berörda fastigheter framgår av bilaga 1. I vissa fall kan mark alternativt föras till olika fastigheter, vilket framgår av bilaga 1.

Ändring av utfarter

Om kommunen i samband med bygglovgivning med stöd av bestämmelsen betecknad med a i detaljplanen kräver ändring av utfart som villkor för bygglov, har fastighetsägare inte rätt till någon ersättning.

Om kommunen däremot förelägger fastighetsägare att ändra utfart med stöd av 10 kap 17 § PBL, har fastighetsägaren möjlighet att begära ersättning om han kan visa att han lider skada till följd av föreläggandet. I princip är det värdeminskningen som ska ersättas.

Anläggningsavgifter

Vatten, spillvatten och dagvatten

För anslutning till den allmänna VA-anläggningen debiterar SEAB anläggningsavgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Anläggningsavgiften för varje enskild fastighet beräknas utifrån ett antal olika faktorer såsom antal förbindelsepunkter, typ av servisledning, antal lägenheter, tomtyta och hur dagvattnet ska tas om hand. Varje fastighetsägare svarar för att själv ta kontakt med SEAB för att få en beräkning av anläggningsavgiften i det enskilda fallet.

Här ges ett exempel på gällande anläggningsavgift för en tänkt småhusfastighet omfattande 700 kvadratmeter tomtyta med ett bostadshus. Beräkningen baseras på taxan som gäller från 2008-11-01 med moms inräknad. Syftet med exemplet är att ge en fingervisning om gällande anläggningsavgifters storlek. Anläggningsavgiften i exemplet avser tre olika varianter för omhändertagande av dagvatten:

- Allt dagvatten tas omhand *lokalt inom fastigheten*, d v s ingen anslutning till allmän dagvattenanläggning: Anläggningsavgift 92 688 kr inkl moms
- Dagvattnet *fördröjs* i en enskild dagvattenanläggning inom fastigheten innan det rinner ut i allmän dagvattenanläggning: Anläggningsavgift 100 406 kr inkl moms
- Dagvattnet *leds direkt* till allmän dagvattenanläggning: Anläggningsavgift 108 125 kr moms

Avgifterna avser prisnivå januari 2008. SEAB har rätt att en gång per år räkna om avgiftsbeloppen i förhållande till konsumentprisindex. Avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt har upprättats och fastighetsägaren har blivit informerad om förbindelsepunktens läge.

Sedan avgiftsskyldighet har inträtt ska avgift betalas inom tid som anges på faktura. Om avgiften uppgår till belopp, som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, kan fastighetsägaren begära att avgiften fördelas på årliga inbetalningar på viss tid, dock högst tio år. En förutsättning är att godtagbar säkerhet kan ställas. Vid delbetalningar påförs ränta enligt 5 § räntelagen.

För mer detaljerad information hänvisas till SEAB och ”Taxa för Sollentuna kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning”, antagen av kommunfullmäktige 2008-10-22 § 88.

Elnät

För nyanslutning till elnätet debiterar SEAB en engångsavgift. Avgiften för en normal småhusfastighet med servissäkring 16-25 A uppgår enligt SEABs prislista 2005-01-01 till 16 125 inkl moms. Avgiften gäller för normalt

utförande enligt gällande starkströmsföreskrifter. Vid annat utförande lämnas pris på basis av självkostnad. För mer detaljerade uppgifter i det specifika fallet hänvisas till SEAB.

Fjärrvärme

Fjärrvärme blir sannolikt endast aktuell för flerbostadshusbebyggelsen. Vid eventuell utbyggnad av fjärrvärme till småhusbebyggelse gäller dock följande anslutningsavgifter, angivet enligt 2010 års prislista. Antingen debiteras kunden en anslutningsavgift om 51 000 kr inkl moms och en rörlig energiavgift om 78 öre/kWh inkl moms, eller så debiteras kunden ingen anslutningsavgift utan en fast månadsavgift om 390 kr inkl moms och en rörlig energiavgift om 83 öre/kWh.

När det gäller övriga fastigheter debiterar SEAB inte någon anslutningsavgift för befintliga fastigheter. För nyproduktion debiterar SEAB en avgift om 625 kr/kW inkl moms.

För mer detaljerad information hänvisas till SEAB.

Fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar

Fastighetsägarna svarar själva för kostnader för fastighetsbildning och anläggningsförrättningar inom kvartersmark. Avgiften kan antingen vara ett överenskommet fast pris, som Lantmäteriet lämnar när detta är möjligt, eller debiteras enligt löpande räkning när sakägare inte önskar anta det fasta priset.

Kommunen svarar för kostnader för fastighetsbildning inom allmän plats. Vid tecknande av exploateringsavtal svarar dock exploitören för denna kostnad.

Bygglov och nybyggnadskarta

För bygglov och nybyggnadskarta tar kommunen ut avgifter enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Respektive fastighetsägare betalar själv sådana avgifter.

Exploateringskalkyl

Nedanstående kalkyl omfattar de kommunala exploateringskostnaderna för utbyggnad av detaljplaneområdet, kostnadsläge 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	91 775
Frestavägen inkl belysning och dagvattenanläggningar ¹	71 770
Bussgata inkl belysning	40 900
Blågröna stråk	31 150
Kajanläggning och bryggor	7 900
Fastighetsbildning för markintrång	9 080
Ränta	10 100
Summa kostnader	262 675

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Karin Sköld, exploateringsingenjör

Dennis Lundquist, fastighetsrättslig konsult, NAI Svefa

Bilagor

Bilaga 1, Konsekvens per fastighet

¹ Ungefär halva Frestavägen är belägen inom detaljplanen för Södersätra och Kastellgården och halva kostnaden redovisas därför här. Andra hälften redovisas i genomförandebeskrivningen till detaljplanen för Väsjön mellersta.