

Dpl 476

ÖSTERÅKERS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och exploateringsenheten

ANTAGANDEHANDLING 1(4)
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
2013-11-15
Rev. 2014-02-25

Antagen KF	55:11.2014.06.16
Laga kraft	2014.10.25
Genomförandetiden slutar	2029.10.25
Betygar	<i>[Signature]</i>

Detaljplan för

VALSJÖSKOGEN, Etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av förslag till detaljplan för bostäder på delar av fastigheterna Berga 6:63, Tråsättra 1:14 och 1:879.

Planen har upprättats enligt reglerna i Plan- och bygglagen (1987:10).

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Detaljplanen, som möjliggör uppförande av ca 87 friliggande villor, ca 78 lägenheter i radhus och andra kopplade bostadshus samt en förskola på delar av ovan redovisade fastigheter har upprättats med normalt planförfarande.

1.2 Tidplan

Planprocessen har föregåtts av ett programarbete och en förstudie. Planen kan antas och vinna laga kraft under år 2014.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Begreppet genomförandetid innebär att planens "giltighetstid" kan begränsas. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras och upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

[Signature]

1.3 Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Ansvarsfördelning

Ansvar för genomförandet av detaljplanen åvilar berörda fastighetsägare. Ett **planeringsavtal** har upprättats mellan Tre Ax AB och kommunen för reglering av ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen inkl. erforderliga utredningar.

Eftersom även kommunens mark exploateras i samma detaljplan har ett **samarbetsavtal** mellan kommunen och markägaren upprättats för fördelning av kostnaderna för planläggning och genomförande mellan kommunen och Tre Ax AB.

Parallellt med detaljplanearbetet har ett **exploateringsavtal** upprättats för den del av detaljplanen, som berör delar av fastigheten Berga 6:63, mellan kommunen och markägaren Tre Ax AB, nybildade exploateringsbolag Valsjöskogen AB (dotterbolag till Tre Ax AB). Avtalet avser reglera marköverlåtelse, ansvar för utbyggnad av allmänna och gemensamma anläggningar m.m.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet, dvs. naturmarken och lokalgatan. Detta innebär att kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet.

En samfällighetsförening skall bildas för skötsel och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar och övriga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark, samt gång- och cykelvägen från Otto Bondes väg till området över naturmark, där själva marken kommer att övergå i kommunens ägo.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Valsjöskogen AB:s mark inom planområdet, del av fastigheten Berga 6:63, kan avstyckas till en exploateringsfastighet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Från exploateringsfastigheten kan sedan kvartersmark och allmän platsmark fastighetsbildas.

Allmän platsmark överläts till kommunen utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar och eventuell servitutsrätt eller ledningsrätt kan bildas för vägar och andra gemensamma anläggningar inom kvartersmarken.

Inom detaljplanen kommer områden för tekniska anläggningar, som t.ex. elnätsstationer eller pumpstationer, finnas och planen möjliggör att

separata fastigheter för dessa ändamål bildas. Alternativt kan för dessa bildas servitut.

Område utlagt för förskola inom Tråsättra 1:14 och 1:879 ombildas genom fastighetsreglering. Områdena ägs av kommunen.

Fastighetsägarna svarar själv för att på sina respektive exploateringsområden ansöka hos lantmäteriet om och bekosta erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder.

3. Tekniska frågor

Områdets nybyggnations spillvattennät ska anslutas direkt via en ny överföringsledning till Margretelunds reningsverk. Vattenförsörjningen kan ordnas från befintligt nät i angränsande områden. VA-nätet förvaltas av Österåkersvatten AB.

Kommunen kommer inför utbyggnaden av lokalgatan att ansöka om tillstånd att utgräva och avlägsna fornlämningen nr Raä 553, en stenåldersboplats, som kommer att beröras av lokalgatans utbyggnad.

Dagvattnet ska inom planområdet ledas via öppna diken ned till område för fördröjning på naturmarken i södra delen av planområdet.

Eldistributionsnätet för området förvaltas av EON Sverige AB.

Utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark där kommunen skall bli huvudman skall ske genom upphandling enligt LOU i samråd med exploatör/markägare. Utbyggnaden av allmän VA-anläggning inom kvartersmark genomförs av exploatören, varefter anläggningarna överläts till Österåkersvattens AB.

Gestaltningssprogrammet ska tillämpas vid prövning av bygglov.

4. Ekonomiska frågor

Om fastigheten Berga 6:63:s skyldighet att bekosta allmänna anläggningar inom sitt exploateringsområde avtalas i **exploateringsavtal**.

Kommunen och ägaren av fastigheten Berga 6:63 har gemensamma kostnader för uppgörandet av den gemensamma detaljplanen samt för utbyggnaden av den gemensamma infrastrukturen för detaljplaneområdet. Om kostnadsfördelningen mellan parterna avtalas i ett separat **samarbetsavtal** mellan kommunen och ägaren av Berga 6:63.

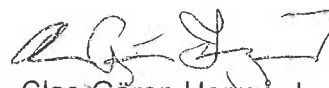
5. Medverkande

Detaljplanen har upprättats på Österåkers kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning med hjälp av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson, Anine Alexandersson och Tony Andersson. Illustrationen har upprättats av

Jens Deurell Södergruppen arkitekter. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Clas-Göran Herrgård på Samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet.



Viveka Larsson
Plan- och exploateringschef



Clas-Göran Herrgård
Exploateringsingenjör