

Tillväxtkontoret

Detaljplan för

Kungsängens-Tibble 1:331 m.fl.**nr 1301****(Norrboda-Brunna handels- och verksamhetsområde)**

Kungsängen

Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Upplands Bro-kommun och framtida exploatörer svarar för genomförandet av detaljplanen på kvartersmark norr om E18 i det område som planläggs för lager, industri, kontor och sällanköpshandel. HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB svarar för genomförandet av detaljplanen på övriga områden inom kvartersmark.

Kostnadsansvar för gator och ledningar inklusive anslutningar till befintlig infrastruktur ligger på respektive fastighetsägare och regleras i kommande exploateringsavtal. Kostnader förknippade med passagen mellan fastigheterna via befintliga vägportar, samt övriga anläggningar av betydelse för planens genomförande, skall delas mellan parterna vilket också regleras i kommande exploateringsavtal.

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän platsmark och VA-ledningar inom allmän platsmark och u-områden. För VA-ledningar utanför u-områden inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren.

Avtal

Ett samarbetsavtal som reglerar det fortsatta samarbetet, kostnader och ansvar under detaljplaneprocessen, principerna för överlåtelse av, och prissättning för, mark mellan parterna har tecknats mellan kommunen och HSB Stockholm Ekonomisk förening. HSB Stockholm Ekonomisk förening har i sin tur överlåtit avtalet till HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtal tecknas med HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår följande fastigheter:

Kungsängens-Tibble 1:331, ägs av HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB

Kungsängens-Tibble 1:471, ägs av Mac Freeze AB

Kungsängens-Tibble 1:475 och 1:477, ägs av HSB Bostad AB

Kungsängens-Tibble 1:403, 1:330 och Brunna 5:1, ägs av Upplands-Bro kommun

Kungsängens Kyrkby 1:37, ägs av Trafikverket

Fastighetsbildning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning påbörjas. Områden som i detaljplanen utgörs av allmän plats (lokalgata, huvudgata och natur) ska överföras till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Väg E18 genom planområdet samt trafikplats Brunna tillhör fastigheten Kungsängens Kyrkby 1:37 som ägs av Trafikverket. Det är ovanligt att Trafikverket äger sina vägar men så är fallet i planområdet. När detaljplanen genomförs ska de delar av väg E18 som ingår i planområdet övergå till kommunalt markägande. Detta innebär inte att kommunen får väghållaransvar för väg E18. Även Granhammarsvägen genom trafikplats Brunna kommer att överföras från Trafikverkets fastighet till kommunägd fastighet. Kommunen är redan idag väghållare för Granhammarsvägen.

För väg E18 kan eventuellt 3D-fastighetsbildning bli aktuellt, där kommunen äger lokalgator och huvudgator medan Trafikverket fortsätter att äga själva väg E18. Det brukliga är dock att kommunen äger marken och att Trafikverket disponerar vägen med vägrätt. Detaljplanen tillåter båda lösningarna.

Inom detaljplanen kan kvartersmark styckas av och säljas. Respektive fastighetsägare ansöker om den fastighetsbildning som krävs i samband med exploatering.

Kartan på nästa sida visar de fastighetsbildningsåtgärder som troligen behövs för planens genomförande. Dessa fastighetsbildningsåtgärder är:

- 1 (Blå färg). Överföring av allmän platsmark från privatägda Kungsängens-Tibble 1:471 till kommunägd fastighet. Troligen överförs även ytor för nätstationer.
- 2-5 (Grön färg). Överföring av kvartersmark från privatägda Kungsängens-Tibble 1:471 till intilliggande privatägda fastigheter för att få en ändamålsenlig fastighetsindelning.
- 6-10 (Orange färg). Överföring av allmän platsmark från privatägda Kungsängens-Tibble 1:331 till kommunägd fastighet. Troligen överförs även ytor för nätstationer.
- 11-12 (Lila färg). Överföring av allmän platsmark från Trafikverkets fastighet Kungsängens Kyrkby 1:37 till kommunägd fastighet.
- 13 (Grön och orange färg). Överföring av mark mellan kommunägda fastigheter norr om E18. Efter fastighetsbildning avses kvartersmarken säljas till privata intressenter.



Karta som illustrerar de fastighetsbildningsåtgärder som troligen behövs för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning avses bildas för den stora parkeringsovalen som anläggs vid handelsplatsen. Butikslokalerna runt parkeringen kommer att tillhöra olika fastigheter men parkeringarna ska nyttjas gemensamt.

Gemensamhetsanläggning föreslås också bildas för de större dagvattenanläggningar som tillhör handelsplatsen, framför allt dagvattendammen norr om handelsplatsen. De mindre dagvattenmagasinen kan antingen knytas till separata fastigheter eller knytas till gemensamhetsanläggning. Eventuellt kan det även vara lämpligt att bilda gemensamhetsanläggning för det område närmast E18 som avsatts som lämpligt för skyltning. Det kan dock finnas företag som vill äga marken kring sin skyltning och därför har inte skyltzone markerats med "g" på plankartan.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för handelsplatsens tillfartsgator på kvartersmark. Dessa gator har inte markerats med "g" på plankartan då de ännu inte är projekterade i detalj och det exakta läget är något osäkert. Att "g" saknas på plankartan utgör dock inget hinder för att bilda gemensamhetsanläggning.

U-områden och ledningsrätter

I den del av detaljplanen som ligger söder om E18 inrättas u-områden för befintlig huvudvattenledning. Norrvatten har befintlig ledningsrätt för huvudvattenledningen. U-område inrättas också för den lastgata som planeras norr om den nya handelsplatsen, Det är viktigt att säkerställa möjligheten att förlägga ledningar här för bland annat handelsplatsens strömförsörjning.

I den del av detaljplanen som ligger norr om E18 föreslås nästintill samtliga ledningar att flyttas till nya lägen, som en konsekvens av den nya gatustrukturen och att nya verksamhetstomter föreslås i närheten av E18 med förändrade marknivåer som följd. Därför inrättas inga u-områden norr om E18, eftersom ledningarna föreslås läggas om i allmän platsmark.

Det bedöms inte lämpligt att i plankartan säkra rätt för befintliga luftledningar för el, då det är troligt att ledningarna kommer att grävas ner eller flyttas under detaljplanens genomförandeskede.

Ekonomiska frågor

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Lantmäteriförrättning

HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB och Upplands-Bro kommun ansöker gemensamt om den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande.

Ansökan om lantmäteriförrättning ska ske till Lantmäteriet i Stockholms län. Förrättningskostnader för lantmäteriförrättningar som krävs för genomförande av planen debiteras av Lantmäteriet enligt gällande förrättningstaxa.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningsavgift ska erläggas.

Plankostnader och plangenomförande

HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB och Upplands-Bro kommun bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar och de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande inom respektive område.

Planens genomförande bekostas av HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB och Upplands-Bro kommun. Kostnaderna regleras i kommande exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

HSB Norrboda handelsområde i Upplands-Bro AB och Upplands-Bro kommun bekostar tekniska utredningar i samband med exploatering. Inför bygglovsskedet ansvarar respektive fastighetsägare för att radonundersökning utförs.

Ett antal tekniska utredningar har tagits fram i detaljplaneskedet, bland annat riskutredning, trafikutredning, trafikbullerutredning och miljöteknisk markundersökning. Dessa utredningar beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Tekniska anläggningar

Mätarvägen kommer, i och med genomförande av detaljplan för Viby 19:1, att förlängas mot Granhammarsvägen och kommer att kompletteras med en gång- och cykelväg. I detaljplanen för Kungsängens-Tibble 1:331 m.fl. föreslås att Mätarvägen förlängs med samma sektion, inklusive gång- och cykelväg, till Granhammarsvägen.

Planen ger möjlighet att uppföra ett antal nya transformatorstationer inom planområdet.

Det finns möjlighet att ansluta bebyggelsen till fjärrvärmenätet. Energieffektiva lösningar ska beaktas för att begränsa klimatpåverkan.

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell flytt samt framdragandet av kompletterande VA-ledningar inom planområdet.

Respektive fastighetsägare bekostar eventuell flytt samt framdragande av kompletterande ledningar för el, tele, fjärrvärme m.m. till planområdet, liksom utbyggnaden inom fastigheterna.

Kommunen upplåter utrymme för ledningar inom allmän platsmark.

Handläggning

Detaljplanarbetet inleddes 2010 och handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.

Medverkande i projektet

Detaljplanen med tillhörande handlingar är upprättad av Plan- och exploateringsavdelningen i Upplands-Bro kommun i samarbete med Tyréns AB, BAU Arkitekter och Norrboda Exploaterings AB.

Ett flertal medarbetare med specialistkompetenser på kommunens tekniska avdelning samt bygg- och miljöavdelningen har också bidragit till arbetet.

Upprättad 2015-01-14 av
Plan-och exploateringsavdelningen

David Lanthén
Plan- och exploateringschef

Henric Carlson
Planarkitekt

Katrin Karlsdottir
Projektledare exploatering