

Samhällsbyggnadskontoret

Detaljplan för**nr 1402****Brogård 1:84 m.fl. (Tegelhagen)**

Upplands-Bro kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Denna genomförandebeskrivning följer ÄPBL (1987:10)

HANDLINGAR**Till detaljplanen hör (förutom denna genomförandebeskrivning)****följande handlingar:**

Planprogram
Plankarta, uppdelad i tre blad, skala 1:1000
Planbeskrivning
Illustrationsplan, skala 1:2000
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning
Samrådsredogörelse planprogram
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:*Arkeologi*

Särskild arkeologisk utredning, etapp 1, Arkeologistik AB, 2013
Särskild arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, Arkeologistik AB, 2014

Kulturhistoriska utredningar och byggnadsbeskrivningar

Kulturhistorisk utredning för Tegelhagen i Bro, Upplands-Bro kommun, AKT Landskap, 2008
Beskrivning och karaktärsdrag för Brogårds tegelbruk och Fiskartorp, Bro Gård, Stockholms
Byggnadsantikvarier AB, 2015

Naturvärden och landskapsbild

Landskapsanalys, Tyréns, 2008
Naturinventering, Tyréns, 2008
Spridningssamband i yttre delarna av Görvålnkilen, Ekologigruppen, 2010
Naturinventering vid Tegelhagen – naturvärden och konsekvenser av programförslag, Ekologigruppen och
Naturvatten, 2010 (innehåller inventering, beskrivning och bedömning av naturvärden i vatten och på land inom
strandskyddat område)
Naturvärdesbedömning, Ekologigruppen, 2016
PM Artskyddsförordningen, Ekologigruppen 2016

Dagvatten

Dagvattenutredning, Novamark, 2017 (med bilagorna; Beräkning av föroreningar Tegelhagen samt
Utredningsskiss översikt avrinningsområden)

Kollektivtrafik

PM Kollektivtrafik, Tyrens, 2014

Buller

Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016

Trafik

Trafikutredning, Ramböll, 2017

Markföreningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Bro Gårds Tegelbruk, Sweco, 2011

Utökad miljöteknisk markundersökning av Brogårds tegelbruk, Sweco, 2011

Slutrapport miljöteknisk markundersökning vid Bro gårds tegelbruk inklusive riskbedömning och åtgärdsförslag, ÅF infrastructure AB, 2015

Geoteknik

PM angående mark- och grundläggningsförhållanden, Ulf Johnson Geo AB, 2016

BeräkningsPM – Geoteknik och Markteknisk undersökningsrapport, GeoMind, 2017

ORGANISATORISKA FRÅGOR*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detta är den längsta genomförandetiden en detaljplan kan ges och motiveras i detta fall av planområdets storlek, antalet bostäder som detaljplanen möjliggör, samt av att området i huvudsak är oexploaterat. Iordningställandet av området förväntas ske etappvis. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Upplands-Bro kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark såsom park, natur, allmänna parkeringar, allmänna gator samt gång- och cykelvägar.

Planområdet kommer att ingå i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Upplands-Bro kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Kommunen kommer att anlägga detaljplaneområdets huvudgata, inkl huvud-VA-ledningar i denna gata. Kommunen kommer också att ansvara för ledningssamordning med övriga ledningshavare såsom fiber, el och fjärrvärme inom huvudgatan.

Exploatören ansvarar för övrigt genomförande av detaljplanen inom allmän platsmark såsom utbyggnad av gata, VA-nät, gång-cykelvägar och iordningställandet av natur- och parkmark m.m. Exploatören ansvarar följaktligen för utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar inom planområdet exklusive huvudgatan. Efter att de allmänna anläggningarna är färdigställda löser kommunen in den allmänna platsmarken och de allmänna anläggningarna.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för genomförande, drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader.

Innan ett genomförande av planen är det exploatörens ansvar att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet, upphävande av dikesföretag samt om tillstånd att ta bort fornlämningar.

Intentionsavtal

Intentionsavtal som reglerar principerna för ansvarsförhållanden och kostnader för detaljplaneläggning av fastigheterna Brogård 1:4, 1:84 m.fl. har tecknats mellan Upplands Bro kommun och exploatören (ägarna till Brogård 1:4 och 1:84).

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen vinner laga kraft. Ett exploateringsavtal reglerar frågor som ansvars- och kostnadsfördelning, finansiering, marköverlåtelse, tidpunkt för färdigställande, etapputbyggnad och andra frågor som berör genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar vem som bygger ut områdets infrastruktur, se huvudmannaskap ovan, samt hur denna utbyggnad ska finansieras. Avtalet innehåller en övergripande tidplan för utbyggnad av huvudgata samt en etappindelning för utbyggnad av kvartersmark, lokalgator, ledningar och iordningställande av park- och naturmark. Avtalet reglerar hur den allmänna platsmarken genom fastighetsreglering ska föras över till Kommunens fastighet Brogård 1:72 och att ansökan om lantmäteriförrättning ska ske gemensamt av Kommunen och exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft

Exploateringsavtalet reglerar att det ska finnas en plan för iordningställande och skötsel av natur- samt parkmark.

Denna genomförandebeskrivning har upprättats i enlighet med huvuddragen i utarbetat exploateringsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Brogård 1:4 och 1:84 som ägs av 52 bolag inom samma koncern. Inom planområdet återfinns även Brogård 1:39 och 1:87 vilka är privatägda.

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft finns möjlighet att genomföra fastighetsbildning. Ansökan om lantmäteriförrättning sker på initiativ från fastighetsägare.

Exploatören har hos Lantmäteriet ansökt om klyvning, varigenom kvartersmarken inom Brogård 1:4 och 1:84 delas upp i egna fastigheter.

Upplands-Bro kommun avser att förvärva mark som lagt ut som allmän platsmark. Förvärven sker genom fastighetsreglering. De tre fastigheter som berörs, är Brogård 1:4, 1:39 samt 1:84.

Gemensamhetsanläggning

För anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter på kvartersmark kan gemensamhetsanläggning bildas. Syftet med gemensamhetsanläggningar är att reglera underhålls- och utförandefrågor genom andelstal mellan de delägande fastigheterna. Gemensamhetsanläggningar förvaltas antingen av de delägande fastigheterna, så kallad delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som

leds av en styrelse, så kallad föreningsförvaltning. En gemensamhetsanläggning bildas av Lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

Mark behöver inte reserveras i detaljplan för att bilda gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark, utan detta kan även hanteras vid anläggningsförrättning. Gemensamma anläggningar som bedöms behöva bildas och anläggas inom kvartersmark för enskilt ändamål är exempelvis parkering, vatten- och avloppsledningar, vägar, lokalt omhändertagande av dagvatten, sophantering och lekplats etcetera.

Ledningsrätt, servitut med mera

För att säkerställa rätten till allmännyttiga ledningar inom kvartersmark kommer avtals servitut behöva upprättas eller ledningsrätt att bildas. Inom kvartersmark är sträckorna för de allmännyttiga ledningarna markerade som u-områden. Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter (rättighetsnummer 0139-06/24.1 och 0139-91/17.1) med ändamål för vatten och avlopp samt tele, ledningshavare är Upplands Bro kommun respektive TeliaSonera Skanova Access AB. Flytt eller förändringar av befintlig ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning, efter ansökan till Lantmäteriet. Det åligger exploatören att ombesörja flytt av ledning innan byggnation på den aktuella kvartersmarken utförs.

E-område för pumpstation, transformatorstation och övriga tekniska anläggningar kan avstyckas till en särskild fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av två dikningsföretag. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att dikningsföretagen upphävs inom planområdet. Ägare av dikningsföretagen är idag Brogård Klockaretorps DF och Brogårds inv.f. För att ändra dikessystemets sträckning och utformning eller att ändra vilka som har ansvar för dikessystemets underhåll krävs ett beslut från Mark- och miljödomstolen. Brogård Klockaretorps DF och Brogårds inv.f. dikningsföretag kommer att omfattas av detaljplanen för Tegelhagen där dikessystemet kommer att läggas om. Kommunen kommer att vara huvudman för vatten och avlopp och kommer att ansvara för underhållet av dagvattenanläggningarna, därför fyller inte längre dikningsföretaget någon funktion. För att dessa ska upphöra kan deltagarna i företaget träffa en överenskommelse om att så ska ske, och att överenskommelsen godkänns av Mark- och miljödomstolen. Om det inte är möjligt att nå en överenskommelse kan någon av deltagarna ensam ansöka hos domstolen om att företaget ska tas bort. Dikningsföretaget kan även avvecklas genom ett särskilt yrkande i samband med en eventuell tillståndsprovning av vattenverksamhet.

Exploatören ansvarar för att till Mark- och miljödomstolen ansöka om upphävande av de markavvattningsföretag som berörs av plangenomförandet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Brogård 1:39

Fastigheten berörs av cirka 1500 kvadratmeter allmän platsmark (PARK). Eftersom Upplands-Bro kommun är huvudman har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Kommunen ska ersätta markägaren för marken. Detta kommer i första hand ske genom att kommunen träffar avtal med markägaren. Om parterna inte kommer överens kommer Lantmäteriet att pröva frågan om dels marköverföring och dels om ersättning.

Mark har inte reservats för nya allmännyttiga ledningar eller nya utrymmen för gemensamhetsanläggning. Genom planen kommer fastigheten att få direkt

anslutning till kommunal gata. Befintligt avtalsservitut med beteckningsnummer 01-IM5-60/516.1 och övriga rättigheter som har ändamål för in-/utfart till allmän väg blir därmed onyttigt. Vägservitutet upphävs därmed men kan användas fram till dess att ny gata anlagts.

Planområdet kommer att ingå i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten kommer därför att behöva anslutas till kommunens allmänna vatten- och spillvattennät vid en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Med gällande VA-taxa uppskattas anläggningsavgiften till cirka 325 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Brogård 1:4 och 1:84

Fastigheterna ägs av dotterbolag till exploatören. Brogård 1:4 omfattas i sin helhet av detaljplanen. Brogård 1:84 omfattas näst intill i sin helhet (ca 97%) av detaljplanen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastigheterna att klyvas så att kvartersmarken kommer att bilda egna fastigheter. Den mark som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark, mark för tekniska anläggningar såsom ställverk och pumpstationer, samt vattenområden, kommer att genom fastighetsreglering överföras till Kommunens fastighet Brogård 1:72.

Brogård 1:84 berörs av samma servitut och ga som Brogård 1:7 och ska överlåta kvartersmark till Brogård 1:87, se nedan.

Brogård 1:87

Fastigheten berörs inte av allmän platsmark. Mark har inte reservats för nya allmännyttiga ledningar eller nya utrymmen för gemensamhetsanläggning. Befintliga rättigheter bedöms kunna verka parallellt med bestämmelserna i planen (servitut med ändamålet ledningar för vatten och el, 0139-89/37.1, samt gemensamhetsanläggningen Brogård ga:1). Efter att fastigheten anslutits till kommunens allmänna vatten- och spillvattennät kan rättigheterna upphävas.

Planområdet kommer att ingå i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten kommer därför att behöva anslutas till kommunens allmänna vatten- och spillvattennät vid en anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Med gällande VA-taxa uppskattas anläggningsavgiften till cirka 240 000 kr inklusive mervärdesskatt.

Enligt planförslaget kan Brogård 1:87 erhålla tillskott av mark från Brogård 1:84 i söder och väster.

Brogård 1:88

Fastigheten ligger utanför detaljplaneområdet och har ett officialservitut till förmån för vattentäkt och vattenledningar inom planområdet (0139-04/.1). För att kunna genomföra exploateringen behöver ledningen ändra sträckning.

Det är exploatörens ansvar att driva frågan med ledningshavaren genom att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd angående flytt av ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader/plangenomförande

Exploatören bekostar framtagandet av planhandlingar, för planen erforderliga utredningar samt de åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att erhålla ett långsiktigt bevarande av bebyggelse innehåller planförslaget skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Detaljplanen avser att planmässigt och rättsligt fastlägga riktlinjer för att bevara värdefull bebyggelse.

Skyddsbestämmelserna kan under vissa förutsättningar motivera ersättning. Förutsättningarna är att bestämmelserna medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om betydande skada uppkommer.

Lantmäteriförrättning

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. Exploatören bekostar samtliga lantmäteriförrättningar för detaljplanens genomförande.

Ersättnings storlek och tidpunkt för betalning för markregleringar eller övriga upplåtelser bestäms i en överenskommelse mellan berörda parter innan fastighetsbildningsansökan. Om parterna inte kommer överens kommer Lantmäteriet att pröva frågan om dels marköverföring och dels om ersättning.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i Upplands-Bro kommuns verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Avgift ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Bygglov, bygganmälan

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

TEKNISKA FRÅGOR

VA-anläggning

Planområdet ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar inom kvartersmark anläggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Inom allmän plats får dagvattendammar, fördröjningsmagasin och översilningsytor anläggas, här ska även avledning av dagvatten möjliggöras. Inom natur- och parkområde får anläggningar för dagvattenhanteringen anordnas för infiltrering och rening innan det släpps ut i recipienten. Detaljplanen reglerar även vattenflöden från kvartersmark genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Länshållningsvatten

Länshållningsvatten är vatten som kan behöva föras bort vid schaktning i mark. Käppalaförbundet har påtalat att länshållningsvattnet kan vara förorenat, vilket kräver rening innan det släpps vidare till en recipient. Förorenad mark finns vid Tegelbruket inom Brogård 1:4 och kommer av exploatören att omhändertas, liksom eventuellt länshållningsvatten, i enlighet med de markmiljöundersökningar som genomförts. Se vidare under förorenad mark nedan.

Värme

Utbyggnad av fjärrvärmenätet i kommunen pågår och planområdet planeras att anslutas till fjärrvärmenätet. E:On. Värme Sverige AB ansvarar för fjärrvärmenätet i kommunen.

El och tele

Anslutning sker till Vattenfall Eldistribution AB elnät och TeliaSonera Skanova Access AB telenät.

Avfall

Planområdet ska försörjas av kommunal avfallshantering.

Förorenad mark

Inom planområdet har föroreningar påvisats i mark inom fastigheten Brogård 1:4. Planområdet ska saneras innan bebyggelse får ske. Fastighetsägaren till Brogård 1:4 ansvarar för erforderlig sanering inom fastigheten. Bygglov får inte ges förrän marföroreningar har avhjälpats till en nivå som har godkänts av tillsynsmyndigheten (Bygg- och miljönämnden).

DOKUMENTATION OCH KONTROLL

För att säkerställa och kontrollera så att skador inte uppkommer på byggnader på angränsande fastigheter i samband med markarbeten och sprängning inom planområdet ska kontroller och mätningar genomföras innan exploatering påbörjas. Kontroller och mätningar ska även ske kontinuerligt under exploateringsfasen. Uppföljning ska genomföras efter det att exploateringen slutförts. Exploatören är ansvarig för att detta genomförs och dokumenteras. I entreprenadhandlingarna ska nödvändiga skyddsåtgärder identifieras och beskrivas för att begränsa negativ miljöpåverkan och annan omgivningspåverkan. Särskild uppmärksamhet ska ägnas trafiken under byggnadsskedet och begränsningar ska övervägas vid de tider då trafiken är som mest intensiv.

Strandparken ska säkerställas med naturkompetens och ett särskilt skötselprogram ska upprättas.

MYNDIGHETER

Kommunen och exploatören ansöker om den fastighetsbildning som krävs för planens genomförande. Ansökan om lantmäteri-förrättning görs hos Lantmäteriet.

Kommunen avser att hos Länsstyrelsen ansöka om upphävande av strandskydd för kvartersmark och allmän plats (gata och torg) inom de delar av planområdet som ligger inom strandskyddet.

En tillståndsansökan för planerade vattenverksamheter (småbåtshamn, utkiksbryggor, badplats och dammar) inom och ovan 100-årsnivån kommer även att inlämnas till Mark- och Miljödomstolen. Lämnar domstolen tillstånd till vattenverksamhet är frågan om dispens från strandskyddet i dessa delar hanterad i domen.

Vidare kommer det att krävas strandskyddsdispens för övriga åtgärder i enlighet med detaljplanen, såsom anläggande av hamnpark och iordningställande av strandpromenad, det vill säga inom delar av planen (park, natur, vatten) där strandskydd fortsatt kommer att gälla. Kommunen beslutar om dispens från strandskyddet inom dessa delar

En ansökan om en omprövning, alternativ upphävande av befintligt markavvattningsföretag i den norra delen av planområdet kommer att inlämnas till Mark- och Miljödomstolen

Inför mark- och anläggningsarbeten kommer tillstånd från skyddsföreskrifterna inom den primära skyddszone för Östra Mälarens vattenskyddsområde att krävas. Den primära skyddszone omfattar landområdet inom 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd.

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan sänds till Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Vid markingrepp på eller i närheten av en fornlämning ska kontakt tas med länsstyrelsen för samråd eller tillståndsansökan.

Upprättad den 14 nov 2017 av Exploateringsavdelningen,
Samhällsbyggnadskontoret

Charlotte Ahlstrand
Exploateringschef

Firat Kumruaslan
Projektledare exploatering