



Karl-Erik Lindholm  
Kanslichef

Detaljplan 2 för del av  
**SYLTA**  
Högnäsvägen, Kungsängen  
Uppland-Bro kommun

Nr 8911

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen beskriver de åtgärder som måste vidtas för att den tillkommande bebyggelsen i området skall kunna utföras. En fastighetsplan har upprättats parallellt med detaljplanen. Fastighetsplanen redovisar hur varje byggnadskvarter ser ut, antal byggrätter, ingående fastigheter, servitut mm.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Planförfarande** Vid handläggningen av detta planärende skall normalt planförfarande tillämpas.
- Tidsplan** Kommunfullmäktige beräknas antaga detaljplanen under första kvartalet 1995. Planen vinner laga kraft 21 dagar efter det att fullmäktiges beslut anslagits på kommunens anslagstavla, om inte beslutet överklagats under denna tid.
- Genomförandetid** Inom detaljplaneområdet kommer två tidpunkter att gälla för när genomförandetiden skall börja löpa. För allmän plats, u- och z-områden samt område vid södra Högnäsvägen börjar genomförandetiden löpa direkt från det att planen har vunnit laga kraft och gäller i 10 år framåt. För övriga delar av detaljplanen börjar genomförandetiden att löpa tre år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 10 år. Detta innebär att bygglov, rivningslov och marklov kan erhållas från och med resp. genomförandetids början och 10 år framåt. Därefter finns inte någon garanterad rätt att erhålla bygglov mm.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar (gator och ledningar) planeras vara genomförd senast tre år efter det att planen vunnit laga kraft. Allmänna anläggningar är utbyggda i den del av planen, vid södra Högnäsvägen, där genomförandetiden börjar löpa omedelbart när planen vunnit laga kraft.

De kommunala vatten- och avloppsledningarnas utbyggnad skall samordnas med byggandet av gatorna.

**Huvudmannaskap** Kommunen skall ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av de allmänna vatten- och avloppsanläggningar som ligger inom allmän platsmark. De fastigheter som inte kan kopplas till det kommunala VA-nätet med självfall skall förses med pumpar som kommunen inköper och underhåller. Fastighetsägarna får dock själva stå för installation och drift (elkostnader) och får även bekosta och ansvara för erforderliga ledningar till anslutningspunkt.

Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av de gator samt gång- och cykelvägar som ligger inom allmän platsmark.

För förbindelse av el fram till tomtgräns svarar MälarKraft, som även svarar för drift och underhåll av dessa ledningar inom den allmänna platsmarken och i u-område på kvartersmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning** En fastighetsplan som redovisar tänkt fastighetsbildning har upprättats.

Televerket medger upphävande av servitut nr 50/63+64 för fastigheterna Sylta 3:11, 3:12, 8:8, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13 och 8:14.

**Kommunala  
markförvärv**

Allmän platsmark i form av exempelvis gatemark, skall överföras till Upplands-Bro kommun. Detta kommer att ske genom lantmäteriförrättning (fastighetsreglering).

**Kommunal  
redovisning**

Av fastighetsplanen framgår hur nybildning och ombildning av fastigheter skall ske inom byggnadskvarteren.

Gatemark och annan allmän platsmark kommer att överföras till en fastighet som ägs av Upplands-Bro kommun. Kommunen kommer att säkerställa rätten att anlägga gatuslänter eller gatuskärningar samt anordna snöupplag på kvartersmark, z-områden, genom att bilda servitut. Rätten att bibehålla allmänna underjordiska ledningar på tomtmark säkerställs genom upplåtelse av ledningsrätt. Detta kommer att ske vid lantmäteriförrättning samtidigt som man överför gatu- och naturmarken till kommunens fastighet.

Inom planområdet har mark avsatts för gemensamma hämtställen för sopor. För dessa två E2-områden skall en gemensamhetsanläggning bildas, där samtliga lotter är deltagande förutom de tre som är avsedda för elförsörjning. Områdena skall ligga kvar inom kommunens gatufastighet och upplåtas för avsett ändamål.

Omhändertagandet av dagvatten söder om väg 3901 Enköpingsvägen skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Berörda fastigheter är Sylta 2:5, Kungsängens Kyrkby 5:1, Kungsängens-Tibble 11:1, Skälby 5:1 och Öråker 2:1. Ledningen går under den allmänna vägen mot Frölunda och förs till ett öppet dike ca 30 m öster om vägen. Diket leder först i sydlig och sedan i östlig riktning mot Tibbleviken i Mälaren.

**EKONOMISKA  
FRÅGOR**

Tekniska kontoret har upprättat ett förslag till gatukostnadsutredning, vilken behandlas samtidigt med detaljplanen och fastighetsplanen.

**För närmare information om kostnader, fördelningsprinciper, debiterings-tidpunkt, regler för avbetalning mm hänvisas till gatukostnadsutredningen.**

**Kostnader för  
exploateringen**

Totalkostnaden för utbyggnad av gator och GC-vägar och därtill hörande marklösen och fastighetsbildning, uppgår till ca 4.500.000 kronor (prisnivå dec. 1992). Denna kostnad tas till fullt ut av fastighetsägarna i området i form av gatukostnadsersättning. Ersättningen skall erläggas så snart gator och GC-vägar är utbyggda.

Halva kostnaden för utbyggnad av gång- och cykelvägen intill Högnäsvägen ingår dock inte i gatukostnadsersättningen, då denna GC-väg även betjänar intilliggande områden. Kostnader om ca 150.000 kr belastar således kommunen.

I gatukostnadsersättningen ingår inte heller inlösen av privatägd mark från tre fastigheter utmed Lillsjöns strand. Lantmäteriet har beräknat inlösenkostnaden till totalt ca 500.000 kr. Kostnaden att anlägga en enkel strandpromenad, inkl träspång med räcke på de mest svårframkomliga partierna, uppskattas till ca 500.000 kronor.

På en ca 60 meter lång sträcka utmed Enköpingsvägen skall ett bländskydd, tillika bullerskärm, uppföras. Kostnaden härför, inkl bullervallen längs Enköpingsvägen, uppgår till ca 225.000 kronor. Denna kostnad får inte inräknas i gatukostnadsersättningen utan belastar kommunen.

Med utbyggnaden av området följer kostnader för framtida drift och underhåll, vilka för gator inkl belysning uppskattas till ca 140.000 kr/år.

Vatten- och avloppsledningarna kommer att byggas ut samtidigt som gatorna. Utbyggnaden av vatten och avlopp inom området, inkl dagvattenhanteringen söder om Enköpingsvägen, har beräknats till ca 5.500.000 kr. Anläggnings- och brukningsavgifter avseende det kommunala vatten- och avloppsnätet uttages enligt Upplands-Bro kommuns allmänna VA-taxa.

Antalet fastigheter som inte kan få självfallsanslutning till det kommunala VA-nätet utan måste förses med pumpar, uppgår till ca 15 st. Kommunens inköpskostnader för pumpstationerna beräknas till ca 300.000 kr.

Kostnaderna för byggande av gemensamma skaftvägar och servisledningar inom kvartersmark, vilka berörda fastighetsägare står för, kommer att variera beroende på t ex skilda topografiska förhållanden, omfattningen av egna insatser mm.

Kommunen kommer, efter fastighetsbildningen, att vara ägare till 13 tomter i området, vilka skall bjudas ut till försäljning. Dessutom skall försäljning ske av kommunägd mark som ingår som delareal i ett antal av de andra nya tomterna.

Kommunens totalinvestering i samband med exploateringen av området uppgår således till ca 11 miljoner kronor. Utbyggnaden planeras att genomföras under 1997. Omgående efter det att gator och GC-vägar är utbyggda i området kan kommunen debitera och erhålla gatukostnadsersättning av de privatägda fastigheterna. Gatukostnadsersättning för kommunens tomter ingår i försäljningspriset.

VA-anslutningsavgifter erhålls efterhand som området exploateras. Kommunen har dock laglig rätt att ta ut VA-anslutningsavgift av privatägd befintlig bebyggelse så snart fastigheten kan anslutas till det allmänna VA-nätet. Även inkomsterna av kommunens tomtförsäljningar erhålls i den takt konjunkturen tillåter, d.v.s efterhand som tomterna efterfrågas och kan säljas.

Kommunen kan sammanlagt ta in ca 6 miljoner kr i gatukostnadsersättning och VA-anslutningsavgifter omedelbart när allmänna anläggningar är utbyggda. Om inte konjunkturen vänder och efterfrågan på småhustomter ökar, kommer således kommunens **nettokostnad 1997** att uppgå till ca **5 miljoner kr**. När området slutligen är utbyggt i enlighet med planen kommer dock kommunens inkomster att överstiga kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Kostnader för bygglov mm

När bygglov lämnas, kommer förutom kostnaden för bygglovet, även detalj- och fastighetsplanekostnader att debiteras. Den då gällande bygglovtaxan kommer att tillämpas.

Kostnader för

Berörda fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning. Fördelningen av fastighetsfastighetsbildningskostnaderna görs i regel av lantmätaren vid förrättningen. Vilka ersättningar som skall utgå för marken vid regleringar mellan fastigheter avgörs genom en värdering vid lantmåteriförrättningen om inte parterna själva kommit överens om en ersättning. Alternativt kan fördelningen av fastighetsbildningskostnaderna lösas genom avtal mellan parterna.

Kostnader för el

Elanläggningen kommer att byggas om samtidigt som gatorna. Befintliga abonnemang kommer inte att belastas med någon ny avgift. Tillkommande nya abonnemang, som tecknas i samband med avstyckningar, kommer däremot att belastas med förhöjda anslutningsavgifter på grund av de svåra förhållandena vid utförande av elschakter.

ANSVARIGA FÖR GENOMFÖRANDE-FRÅGOR

Frågor som berör kommunala markförvärv, gator, gatuslänter, vatten- och avloppsledningar m m handläggs av tekniska kontoret i Upplands-Bro kommun.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning mm inlämnas till Fastighetsbildningsmyndigheten, Stockholms västra lantmåteridistrikt.

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Elförsörjningen ombesörjes av MälarKraft.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Stadsarkitektkontoret

-"-

Mättningskontoret

Tekniska kontoret

-"-

-"-

MälarKraft

Ulf Hedström

Inger Norsell

Thor-Björn Bergman

Anders Mazetti

Carl-Rune Pettersson

Roland Malmbjer

Sten Johansson

STADSARKITEKTKONTORET 1993-04-19, rev. 1994-03-10, 1994-05-03  
och 1994-11-01



Åke Edlundh  
Stadsarkitekt



Ulf Hedström  
Planarkitekt