

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Elisabet Lundgren

Johan Rex

Antagandehandling

## **Detaljplan för Västra Roslags-Näsby, del av Roslags-Näsby 28:7 m.fl., Roslags-Näsby**

### **ALLMÄN INFORMATION**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planhandlingarna och ska, liksom planbeskrivningen, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### ***Tidplan***

Ett planprogram för Västra Roslags-Näsby upprättades under våren 2010 och godkändes av stadsbyggnadsnämnden för samråd 2010-06-15. Under våren 2011 hölls en arkitekttävling för området.

Plansamråd hölls under första kvartalet 2014. Utställning hölls hösten 2016 och detaljplanen beräknas antas i juni 2017.

Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser (gator och torg) påbörjas under fjärde kvartalet 2017. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

#### ***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 10 år från det datum beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

***Ansvarsfördelning och huvudmannaskap***

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (gator, torg, park, natur m.m.) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Kommunalt huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bebyggelse inom kvartersmark, inklusive eventuella gemensamhetsanläggningar, genomförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Inom kvartersmark finns tre befintliga byggnader (se karta sid 8) i kommunens ägo som planeras att bevaras.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR*****Fastighetsägare***

Mark inom planområdet ägs idag av Täby kommun, SL AB och av Bilfastighet i Täby AB. Kommunen äger fastigheterna Roslags-Näsby 28:7 och 24:34, Ella Gård 4:1, Solrosen 1, 2 och 3 samt Blåklinten 1. SL äger fastigheten Roslags-Näsby 2:1 och Bilfastighet i Täby AB äger Dahlian 1.

***Fastighetsbildning******Allmän plats***

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in mark för allmän plats. Sådan mark avses överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. SL AB:s fastighet Roslags-Näsby 2:1 berörs av detta. Överenskommelse och ansökan om fastighetsreglering avseende allmän plats inom fastigheten Roslags-Näsby 2:1 avses vara en del av ett genomförandeavtal mellan kommunen och SL AB.

***Kvartersmark***

Inom kvartersmark avses flera fastigheter för bostads-, kontors-, vård-, skol- och handelsändamål bildas genom avstyckning. Kommunen ansöker om och bekostar sådana förrättningar. De ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som erfordras vid utbyggnad inom kvartersmark är bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Detta ansöks om och bekostas av respektive exploatör. Bildande av tredimensionella fastigheter eller utrymmen kan komma att bli aktuellt då olika funktioner inom en byggnad kommer att bli

aktuella, t.ex. handelslokaler i bottenvåningar på bostadshusen och bilparkering under mark. Tredimensionell fastighetsbildning kommer även vara nödvändig för att möjliggöra parkeringsgarage under allmän platsmark. Dessutom finns möjligheten att bilda ägarlägenhetsfastigheter inför nyproduktion av bostäder.

I detaljplanen finns områden utlagda för tekniska anläggningar, t.ex. elnätstationer. Nya fastigheter för detta ändamål kan bildas genom avstyckning.

Inom området finns idag ett antal befintliga byggnader som dels planeras att rivas och dels att bevaras. För de befintliga byggnaderna som planeras att bevaras ska nya fastigheter bildas. Dessa fastigheter kan komma att beröras av fastighetsbildningsåtgärder som exempelvis gemensamhetsanläggningar och servitut. Fastigheten Blåklinten 1 omfattas av en tomtindelning från år 1951 som ska upphävas i samband med upprättandet av denna detaljplan.

Inom området finns idag cirka 300 infartsparkeringsplatser för bil. Dessa planeras att ersättas med cirka 300 platser inom kvarteretsmark på fastigheten Roslags-Näsby 2:1 på östra sidan av Roslags-Näsby station. Parkeringsplatserna kommer att inrymmas inom detaljplanerna D307, S2 och S164.

En del av kommunens fastighet Roslags-Näsby 28:7 kommer tillsammans med del av SLL:s fastighet Roslags-Näsby 2:1 bilda en ny fastighet för bostadsändamål.

En del av Ella Gård 4:1 kommer att regleras till Dahlian 1 för parkeringsändamål. Genom avtal kommer verksamheten på Dahlian 1 ta befintliga in/utfarter mot Gamla Norrtäljevägen ur bruk och ersättas med en ny.

#### *Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätter och gemensamhetsanläggningar*

Inom, eller i anslutning till planområdet, finns befintliga servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Dessa kan i vissa fall behöva ändras eller upphävas vid genomförande av detaljplanen.

Ellevios rätt att anlägga, bibehålla och förnya tekniska anläggningar, t.ex. elnätstationer, inom områden som i detaljplan betecknats med "E" kan säkerställas genom ledningsrätt, avtalsservitut eller arrende. Ledningsrätt tillskapas genom ledningsrättsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Alternativt genom eget ägande av separat fastighet för tekniska anläggningar.

Inom planområdet planeras fjärrvärmeutbyggnad, vilken Eon svarar för. Kommunen kommer sedan att äga fjärrvärmenätet.

Kommunala vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark avses säkerställas genom ledningsrätt alternativt genom servitut som tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare innan antagande av detaljplanen. Områden som ska vara tillgängliga för allmänna VA-ledningar utläggs som "u-område" i detaljplanen.

Käppalatunneln och en kommunal dagvattentunnel löper genom området. Käppalatunneln omfattas av en vattendom från 1961, i vilken skyddsavstånd anges. Ett avtals-servitut eller ledningsrätt ska upprättas för kommunens dagvattentunnel. Exploatörer ska samordna sig med Käppalaförbundet för att undvika skador på Käppalatunneln. Exploatörerna ska förhålla sig till de skyddsavstånd och försiktighetsåtgärder som Käppalaförbundet förordar. För att säkerställa att Käppalatunneln inte skadas kommer kommunen inför utbyggnaden av detaljplaneområdet ta fram larm- och gränsvärden för vibrationsalstrande arbeten som alla verksamma inom Detaljplaneområdet måste förhålla sig efter.

Gemensamhetsanläggningar kan om så bedöms lämpligt bildas för parkeringar, kvartersgator, gång- och cykelvägar, grönytor samt vatten- och avloppsledningar m.m. inom kvartersmark.

Servitut kommer att bildas för dräneringsledningar i allmän platsmark. Plankartan innehåller en principskiss av ledningarnas läge i förhållande till allmän plats och kvartersmark.

#### *Allmänt*

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

## AVTALSFRÅGOR

### ***Exploateringsavtal***

Innan detaljplanen antas kommer ett exploateringsavtal träffas med blivande fastighetsägare till del av Roslags-Näsby 2:1 inom planområdet angående exploatering, inlösen av allmän plats samt rivning av stationsbyggnader, transformatorstationer mm.

### ***Ramavtal/Marköverlåtelseavtal***

Kommunen har under andra kvartalet 2014 genomfört en markanvisningstävling rörande den planerade bostadsbebyggelsen i området. Efter genomförd tävling har ramavtal tecknats med berörda exploatörer. Ramavtalen kommer att ersättas med marköverlåtelseavtal mellan kommunen och respektive exploatör. I avtalen kommer bl.a. detaljer kring marköverlåtelsen, bebyggelsens utformning, tillträdes- och slutförändetider att regleras samt exploatörernas övriga åtaganden. Samordning mellan blivande exploatörer kommer att krävas för att utbyggnaden ska bli ändamålsenlig och effektiv. Marköverlåtelseavtalen ska vara undertecknade av exploatörerna före kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

### ***Genomförandeavtal***

Ett genomförandeavtal är tecknat mellan Kommunen och SLL gällande utbyggnaden av Roslagsbanan på sträckan Roslags Näsby-Tibble.

En avsiktsförklaring har upprättats mellan kommunen och SLL som tydliggör parternas avsikter och åtaganden för genomförandet av detaljplanerna för Västra Roslags-Näsby och Roslagsbanan. Avsiktsförklaringen ska ersättas med ett genomförandeavtal inför antagandet av detaljplanen.

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och ägaren av fastigheten Dahlian 1. Avtalet är en överenskommelse om att befintliga in-/utfarter längs Gamla Norrtäljevägen ska stängas och att en ny anläggs av kommunen närmare Enhagsvägen. Avtalet innehåller även en överenskommelse om fastighetsreglering.

Kommunen har för avsikt att teckna avtal med bilpoolsföretag samt att till företaget upplåta för parkeringsändamål avsedd kvartersmark.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### ***Allmänna anläggningar***

Kommunens utgifter för investeringar i allmänna anläggningar avses i huvudsak täckas genom intäkter från försäljning av bostadsbyggrätter på kommunägd mark.

Kommunens kostnader för investeringar i allmänna VA-anläggningar beräknas preliminärt täckas genom intäkter från anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### ***Tekniska utredningar***

Kommunen har genomfört översiktliga utredningar vad gäller dagvatten, buller, geoteknik och förorenad mark samt en sol- och skuggstudie. Fördjupade utredningar och undersökningar har under planarbetet utförts av de exploitörer som kommunen tecknat ramavtal med.

### ***Elnätstationer***

De befintliga elnätstationerna inom området skall rivas. Detaljplanen möjliggör för uppförande av fyra stycken elnätstationer då befintliga elnät inte kan belastas med det tillkommande effektbehovet som förslaget möjliggör.

### ***Ledningar***

#### ***Fjärrvärme***

Inom planområdet planeras fjärrvärmeutbyggnad, vilken Eon svarar för samt bekostar.

#### ***Vatten- och avloppsledningar***

Planförslaget innebär att nya vatten- och avloppsledningar avses dras fram till planområdet från befintligt vatten- och avloppssystem. Den nya bebyggelsen kommer att kunna anslutas från Centralvägen i nordost och från Östra Banvägen över Roslagsbanan i sydost.

Möjlighet finns att använda avfallskvarnar som ansluts till Käppalatunneln.

### ***Dagvatten***

Dagvatten ska så långt som möjligt tas omhand lokalt genom fördröjningsmagasin och infiltration. Täby kommuns dagvattenpolicy anger att inom allmän platsmark ska öppen avledning av dagvatten utnyttjas så långt som

möjligt och öppna dagvattenanläggningar ska utformas som positiva inslag i stadsmiljön. Inom planområdet planeras fördröjning av dagvatten längs gatustråken, i stadsdelsparken och på torget. För kvartersmark anger dagvattenpolicyn att hårdgjorda, icke genomsläppliga ytor ska minimeras. ABVA ställer ytterligare krav på fördröjning för fastigheter med hårdgjorda ytor större än 1000 m<sup>2</sup>. Avledning av dagvatten från kvartersmark får inte utan fördröjning anslutas på de kommunala dagvattenledningarna.

#### ***Dispens från biotopskydd/Näsby allé***

I planområdets nordöstra del finns 7 stycken träd, vilka utgör en del av Näsby allé. Denna allé omfattas av biotopskydd. Dispens från biotopskydd kommer behöva sökas i samband med utbyggnaden. Respektive berörd fastighetsägare ansöker om eventuell dispens om nödvändigt. Dispens från biotopskyddet har sökts för bollpilsallén längs Centralvägen och trädallén i stadsdelsparken.

#### ***Tillstånd till vattenverksamhet***

Eventuella tillfälliga åtgärder under byggtiden kan komma att utföras under grundvattennivån, vilket medför bortledning av grundvatten. Detta kräver tillstånd till vattenverksamhet av Miljödomstolen. Respektive (berörd) fastighetsägare ansöker om tillstånd för detta.

#### ***Djupbyggnadsförbud***

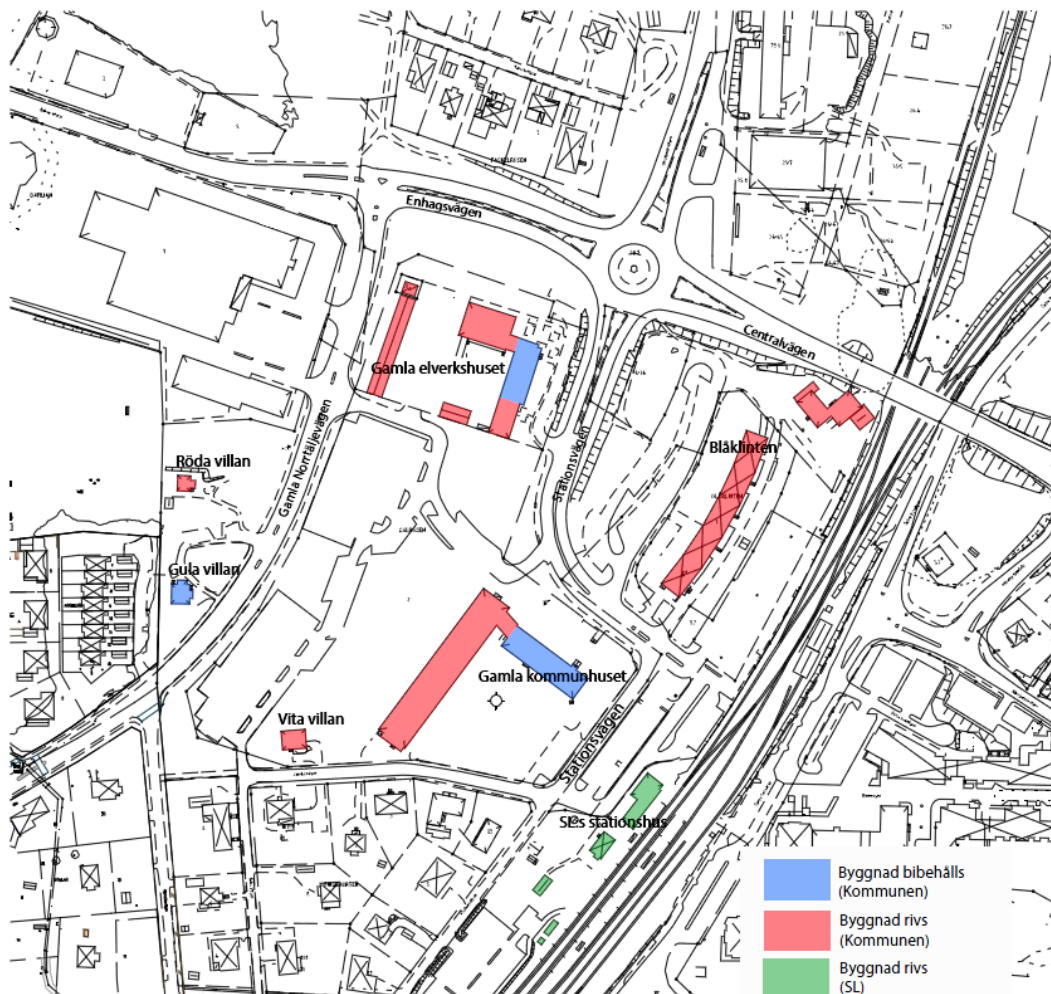
Planområdets sydöstra delar omfattas av ett djupbyggnadsförbud. Inom område med djupbyggnadsförbud får som mest två källarvåningar anordnas med ett sammanlagt djup av högst 7 m under marknivån på intilliggande gata. Avsteg från denna begränsning kräver dispens från Länsstyrelsen.

#### ***Markföroreningar***

I samband med översiktliga undersökningar av markföroreningar inom planområdet har det konstaterats att det finns föroreningar som överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning. Föroreningar i allmän plats kommer att saneras i samband med utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Påträffas föroreningar inom kvartersmark ska berörd exploatör och kommunen tillsammans ta fram en efterbehandlingsplan och sanering ske i samband med för den nya bebyggelsen nödvändig schakt. Kostnaden för saneringen tas av kommunen i egenskap av tidigare fastighetsägare och verksamhetsutövare, detta hanteras i de tecknade marköverlåtelseavtalen.

### Rivningar

Det finns ett antal befintliga byggnader inom planområdet som föreslås rivas. Dessa byggnader är den nyare delen av kommunhuset från år 1974 på Stationsvägen 13 inom kommunens fastighet Solrosen 2, flerbostadshuset inom fastigheten Blåklinten 1, den röda villan inom Roslags Näsby 28:7 samt alla byggnader utom kontorsbyggnaden på Stationsvägen 21 inom kommunens fastighet Solrosen 1. De två stationshusen och två transformatorstationer på Stationsvägen 4 inom SL:s fastighet Roslags-Näsby 2:1 ska också rivas. Den gula villan i väster bevaras.



Bilden ovan visar vilka byggnader som föreslås rivas resp. bevaras



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med framtagandet av denna detaljplan har följande personer medverkat:

Maria Björk, planarkitekt

Rolf Hoffborn, projektchef

Elisabet Lundgren, projektledare, plan och exploatering

Johan Rex, exploateringsingenjör

Jenni Nordström, landskapsarkitekt

Jenni Brink Bylund, miljöplanerare/hållbarhetssamordnare

Åke Nordahl, trafikingenjör

Johanna Ullman, trafikplanerare

Sara Dahlgren, VA-ingenjör

Marcus Sahlin, avfallsplanerare

Mathias Rudh, projekteringsledare

Emil Uman, belysningsingenjör

Rickard Lyckheim, entreprenadingenjör

Peter Kastberg, byggledare VA

Senad Glamocak, bygglovchef

Anna Wachtmeister Kommunikatör

Ragnhild Nelson KMA-ansvarig

Sofia Otterheim, fastighetsavdelningen

**REVIDERINGAR****STADSBYGGNADSKONTORET**

Elisabet Lundgren

Projektledare plan- och exploatering

Johan Rex

Exploateringsingenjör