

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE
DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Bollmora allé

OMRÅDE FÖR FLERBOSTADSHUS

Delar av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

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

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av ca 230 lägenheter i flerbostadshus om 4-8 våningar. Dessutom bör det utredas om det är lämpligt att tillåta centrumändamål och kontor i vissa delar av den planerade bebyggelsen. De intilliggande verksamheterna har idag en parkeringsplats på den mark som planeras att bebyggas med bostäder. Dessa platser kommer enligt planen att inrymmas i ett nytt p-hus i planområdets norra del.

Idag ägs marken för de planerade bostäderna av Taracaxum AB. En överenskommelse om avstyckning och överlåtelse av den aktuella marken har träffats mellan Taracaxum AB och Kvaliténa AB och kommer att genomföras när detaljplanen vinner laga kraft.

Planområdet är ca 23 500 m² och består idag av delar från 2 fastigheter, Järnet 6 och Bollmora 1:94.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se förklaring längst bak i planbeskrivningen).

Beslut om planuppdrag i planberedningen	9 juni 2010
Program	översiktsplanen, program för Tyresö centrum
Beslut om samråd i miljö- och planutskottet	februari 2011
Samråd	23 feb- 16 mar 2011
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	24 maj 2011

Utställning	juni-aug 2011
Antagande i kommunfullmäktige	oktober 2011
Laga kraft, tidigast	november 2011
Byggstart, tidigast	december 2011

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av denna omfattning med flerbostadshus erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

I och med genomförandet av detaljplanen kommer Tyresö kommun att bli huvudman för gator och andra allmänna platser inom planområdet.

Tyresö kommun är även ansvarig för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicecentral.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Fastighetsägaren ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun, Kvalitena AB och Taracaxum AB, Avtalet reglerar bland annat markägoförhållanden och övriga åtaganden av Kvalitena AB och Taracaxum AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

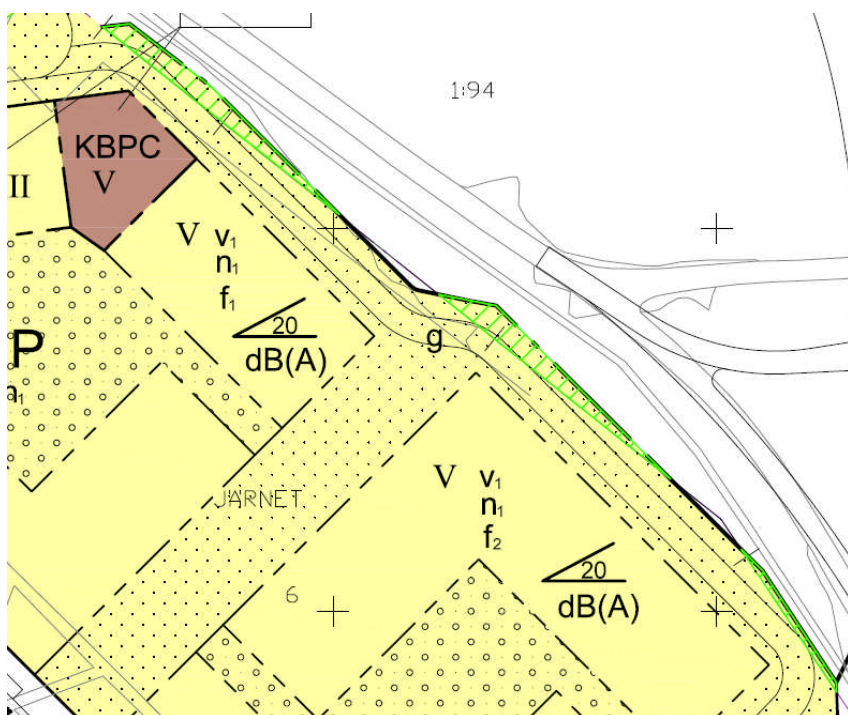
Fastigheten Järnet 6 är idag i privat ägo och Bollmora 1:94, som till viss del ingår i planområdet ägs av Tyresö kommun.

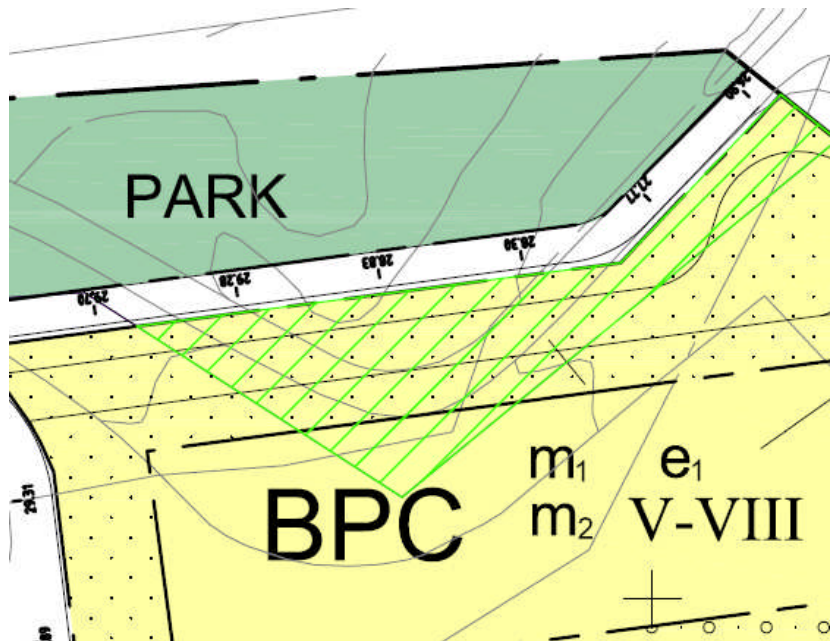
Avstyckning

Det finns idag en överenskommelse om att stycka av det område som i detaljplanen är avsett för bostäder från fastigheten Järnet 6. Denna förrättning är vilande i avvaktan på att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsreglering

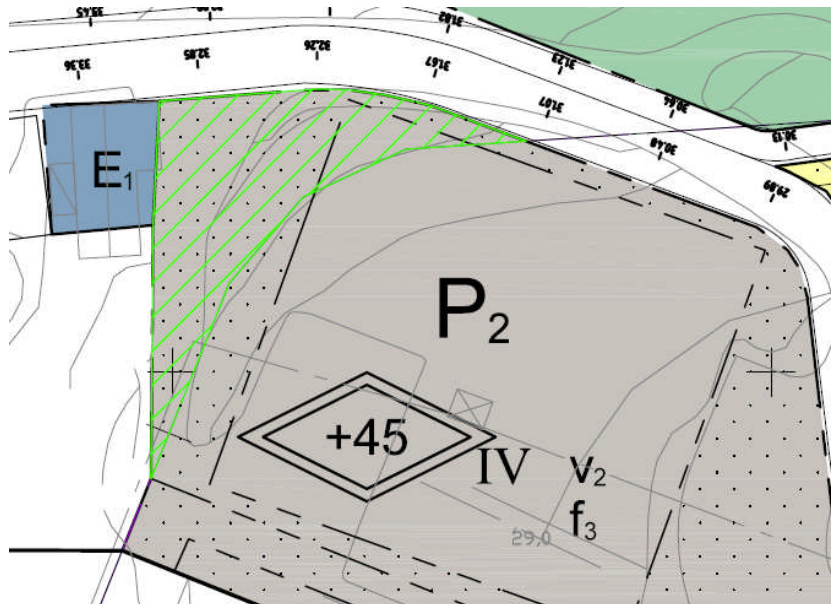
Områdena rasterat med grönt på de två kartorna nedan planeras samtliga att föras över från Kommunens fastighet Bollmora 1:94 till den fastighet som är planerat att styckas av enligt avsnittet om avstyckning ovan.





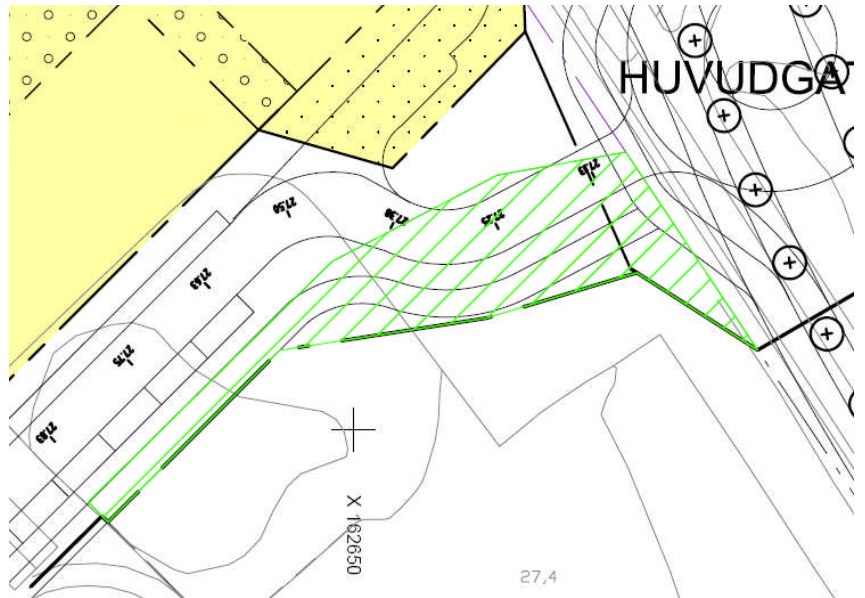
Totalt ca 493 kvm

Området rasterat med grönt på kartan nedan är planerat att föras över till fastigheten Järnet 6 från kommunens fastighet Bollmora 1:94. Detta för att det planerade p-huset och infarten till detta helt ska inrymmas inom fastigheten Järnet 6.



Ca 303 kvm

All mark som i detaljplanen är avsatt för allmän plats (lokalgata och huvudgata) och som inte redan ägs av Tyresö kommun är planerat att föras över till kommunens fastighet Bollmora 1.94. Detta innefattar även området rastrerat med grönt på kartan nedan som idag hör till fastigheten Järnet 7 och ägs av Skanska. Detta för att få plats med den nya infarten och cirkulationsplatsen vid Bollmora allé.



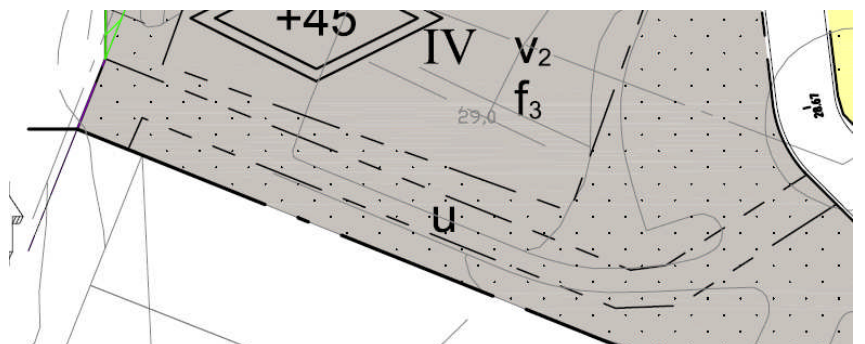
Ca 445 kvm

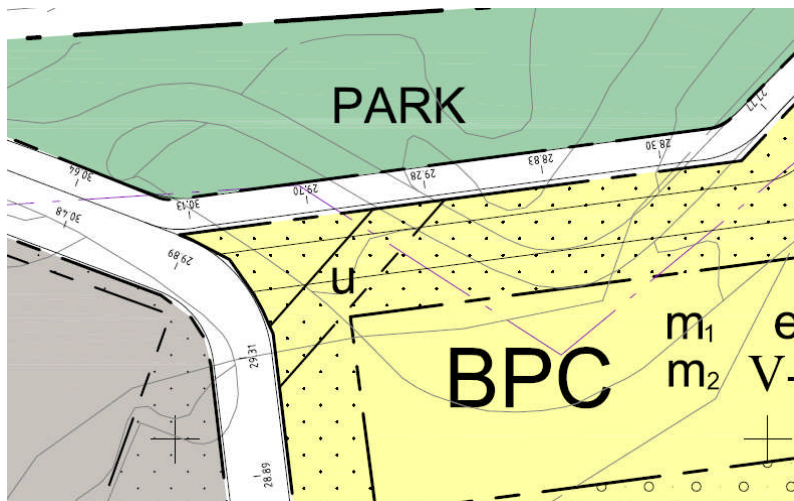
g-område

Området markerat med g på plankartan är avsett att användas för gemensamma områden för exempelvis vägar och cykel- och handikappangöring för de blivande bostadsfastigheterna.

u-område

Områdena markerade med u på plankartan är avsedda för underjordiska kommunala VA-ledningar. Se illustrationer nedan.





Fastighetsplan

Det bedöms inte nödvändigt att upprätta en fastighetsplan för att uppnå syftet med detaljplanen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Infrastruktur/Gatukostnader

Kostnader till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Kvaliténa AB ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet av detaljplanen.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.
El	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

Buller	En bullerutredning har tagits fram för att utreda vilka nivåer de planerade bostäderna utsätts för. Utredningen i sin helhet finns att ta del av på Tyresö kommuns hemsida (www.tyreso.se)
Geoteknik	En geoteknisk undersökning har genomförts för att utreda markens grundförutsättningar och vilka åtgärder som ev kan behöva vidtagas till följd av dessa.
Teleledning	De befintliga ledningar som TeliaSonera har inom området kommer exploatören ansvara för att flytta.
Uppvärmning	I närhet till de planerade bostäderna finns fjärrvärmeledningar nyligen nedlagda varför denna uppvärmningsmetod förespråkas.
Markföroreningar	En undersökning av marken pågår för att utreda eventuella föroreningar som finns kvar från tidigare verksamhet på platsen. Om någon åtgärd till följd av denna undersökning blir nödvändig ansvarar exploatören för denna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
Karin Norlander - Planarkitekt
Martin Larsson - Exploateringsingenjör
Camilla Engel - Anläggningsingenjör
Helena Hartzell - Trafikingenjör
Caroline Novak - Bygglovsarkitekt

Martin Larsson
Exploateringsingenjör