

C421



STADSLEDNINGSKONTORET

HENRIK NORDSTRÖM

**LAGAKRAFTBEVIS**

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 23 december 2015

Sundbybergs stad

i tjänsten

S. Kalei Begum

2015-10-14

DNR KS-0042/2015

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för bostadsbebyggelse invid Rissne gård  
(Sadelmakaren 1 mfl, Rissneleden 105-111) i Sundbyberg**

**Allmänt**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallagstiftning.

**Planens syfte**

Planen syftar till att möjliggöra för 60 radhus samt mark för kontorsbebyggelse, småindustri eller hantverk som inte är störande för omgivningen. I och med planläggningen Möjliggörs för Rissneleden att utvecklas från trafikled till stadsgata.

**Läge och areal**

Området är beläget i västra delen av Rissne och omfattar ca 6 ha.

**Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs av fastigheten Sadelmakaren 1 samt delar av fastigheterna Sundbyberg 2:26 och Kronohemmanet 1. Samtliga ägs av Sundbybergs stad.

**Användning av mark**

Kvartersmark utgörs av område betecknade B (Bostäder), E (Tekniska anläggningar), K<sub>J</sub>1 (Kontorsbebyggelse, småindustri eller hantverk som inte är störande för omgivningen), g (Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning) och u (Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Allmän plats utgörs av gata, gc-väg och natur.

**Organisatoriska frågor**

**Preliminär tidplan**

Programsamråd	4:e kvartalet 2010
Plansamråd	2:a kvartalet 2012
Utställning	2:e kvartalet 2015
Antagande	4:a kvartalet 2015
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om planen inte överklagas.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren dock inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Huvudmannen ansvarar för anläggning och framtida drift och underhåll. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen. Rissneleden, Ryttmästarvägen samt två nya tillfartsvägar till Rissneleden planläggs som allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.

### **Kvartersmark**

SMÅA AB ansvarar för anläggning inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse, inklusive ledningar. Det framtida drift och underhållsarbetet ansvarar den enskilda fastighetsägaren för och samfällighetsföreningar ansvarar för gemensamhetsanläggningarna som bildas i området.

### **El, vatten och avlopp**

Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar. Vattenfall ansvarar för ledningar för el och fjärrvärme och kommunen ansvarar för VA-ledningar i området. Vattenfall har en befintlig transformatorstation i den södra delen av området. Stationen bedöms räcka för att strömförsörja bebyggelsen inom området.

### **Telefoni och bredband**

Teliasonera access AB äger telefoniledningar inom området och Sundbybergs stadsnät är ägare till bredbandsnätet.

### **Myndighetsutövning**

Kommunen ansvarar för myndighetsutövning i form av planläggning samt bygglovsgivning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft söker ansvarig byggherre om bygglov hos bygglovsenheten på Sundbybergs stad. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens enhet för vatten, avfall och geodata. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder och ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäteriet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Etapputbyggnad**

Bostadsbebyggelsen inom planområdet kommer att byggas ut i två etapper. Etapp 1 omfattar bebyggelsen i södra delen av planområdet medan etapp 2 omfattar bebyggelsen i norra delen. Varje etapp innehåller ca 30 bostäder.

Bebyggelsen planeras att upplåtas med äganderätt eller bostadsrätt.

Försäljning av alternativt upprättande av tomträttsavtal för kvartersmarken väster om Rissneleden är en parallell process till bostadsbebyggelsen.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av fastighetsbildningsåtgärder ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Den som äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder på för allmän plats samt för kvartersmark för industri- och kontorsändamål inom detaljplanen och SMÅA AB ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark för bostäder. Ansökan om fastighetsbildning till lantmäteriet samordnas i enlighet med överenskommelse om samarbete i exploateringsavtalet. Exploatören svarar för alla kostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggningar till följd av detaljplanens genomförande.

- All allmän plats i detaljplanen ska regleras in i fastigheten Sundbyberg 2:26.
- Kvartersmark för bostäder delas in i nya fastigheter från fastigheterna Sadelmarken 1 och Sundbyberg 2:26.
- För kvartersmarken väster om Rissneleden ska en ny fastighet bildas från Sundbyberg 2:26.
- Del av kronohemmanet 1 ska regleras in i Sundbyberg 2:26.

### **Gemensamhetsanläggning**

Antalet gemensamhetsanläggningar som ska inrättas bestäms vid en lantmäteriförrättning. Samfällighetsföreningar inrättas för förvaltning av bildade gemensamhetsanläggningar och beslutas om i lantmäteriförrättning. Vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen samt vilka andelstal som ska gälla bestäms i lantmäteriförrättningen.

Inom områden som är reserverad med g i plankarta ska gemensamhetsanläggning avseende parkering, gångväg, lek, avfallshantering m.m. inrättas.

### **Ledningsrätt**

De befintliga ledningsrätterna (nedan) ska omprövas i den mån de berörs av exploateringen.

- 0183-94/4
- 0183-95/8
- 0183-95/9
- 0183-12/22.1

Varje enskild ledningsägare ansvarar för att trygga rätten till ledningarna genom antingen ledningsrätt eller avtalsservitut både innanför och utanför planområdet i samband med exploateringen.

El- och fjärrvärmeledningar kan behöva läggas om i och med exploateringen.

## Ekonomiska frågor

### **Avtal**

En överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan Sundbybergs stad och SMÅA AB. Avtalet ska reglera för projektets genomförande nödvändiga ny- och ombyggnader av ledningar och allmänna anläggningar samt markupplåtelser och markregleringar som berör kvartersmarken för bostäder. Kvartersmarken väster om Rissneleden kommer att försäljas alternativt upplåtas med tomträtt. För denna mark ska ett köpeavtal alternativt tomträttsavtal och sedermera exploateringsavtal tecknas mellan Sundbybergs stad och en exploatör.

Ett plankostnadsavtal är tecknat mellan Sundbyberg stad och SMÅA AB där plankostnader i samband med detaljplanarbetet fördelas mellan parterna.

Ett markanvisningsavtal är tecknat sedan tidigare som innebär att SMÅA AB förvärvar del av fastigheterna Sadelmakaren 1 och Sundbyberg 2:26 av kommunen.

### **Allmän plats**

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggning av allmän plats inom detaljplanen. Allmän plats inom planen har kommunalt huvudmannaskap och kommunen svarar för kostnader för framtida drift och underhåll.

### **Kvartersmark**

SMÅA AB ansvarar för och bekostar nödvändiga tillståndsansökningar samt anläggning av kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse. SMÅA AB ansvarar för och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra sin del av detaljplanen.

Bildade samfällighetsföreningar ansvarar för och bekostar framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

### **VA**

Kommunen är huvudman för och ansvarar därav för och bekostar VA-nätet i området fram till fastighetsgräns. SMÅA AB ansvarar för att samtliga fastigheter inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. De nybildade fastigheterna betalar anslutningsavgift och kostnader enligt kommunens beslutade VA-taxa.

Avgiftsskyldighet för var och ett av ändamålen vatten (V), Spillvatten (S) och Dagvatten från fastighet (Df) inträder när huvudmannen (kommunen) upprättat förbindelsepunkt för ändamålet och underrättat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

### **El, tele och bredband**

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Kabelutsättning ska begäras vid markarbeten.

Nyanläggning av ledningar för el, tele och bredband bekostas av respektive ledningsägare. Kostnaden för anslutning till bredband, el- och telenät debiteras fastighetsägaren enligt gällande taxa av respektive ledningshavare.

### **Bygglovsavgift**

Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

### **Tekniska Frågor**

#### **Samordning**

Kommunen och SMÅA AB är överens om att bostadsområdet ska byggas ut i två etapper och ansvarar gemensamt för att projektering och utbyggnad samordnas i erforderlig utsträckning. I god tid före påbörjande av exploateringen ska en gemensam tidplan upprättas.

#### **Dagvattenhantering**

Dagvattenhanteringen ska inom kvartersmark vara öppen med infiltrerande växtbäddar. SMÅA AB ansvarar för och bekostar dagvattenhanteringen inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse.

#### **Bullerskydd och Sanering**

På kvartersmarken för kontor, småindustri och hantverk ska bullerskydd uppföras i form av vall eller insynsskyddande plank/staket anordnas enligt m<sub>2</sub>- och m<sub>3</sub>-bestämmelser i plankartan. För detta ansvarar och bekostar fastighetsägaren alternativt tomträttsinnehavaren för nämnda kvartersmark.

Mot E18 ska samma form av bullerskydd uppföras enligt m<sub>1</sub>-bestämmelser i plankartan. Denna åtgärd genomförs av kommunen och bekostas av SMÅA AB.

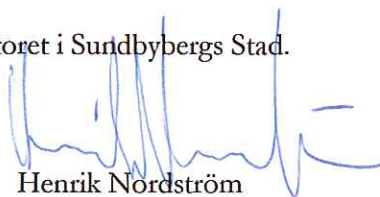
SMÅA AB ska efter samråd med kommunens stadsbyggnads- och miljöförvaltning utföra erforderlig marksanering inom kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse. Sanering av området genomförs och bekostas av SMÅA AB upp till 1 000 000 kr. Eventuella kostnader för marksanering överstigande 1 000 000 kronor ska fördelas 50/50 mellan kommunen och SMÅA AB.

#### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingen har tagits fram av stadsledningskontoret i Sundbybergs Stad.



Eva Käverud  
*Planeringschef*



Henrik Nordström  
*Planarkitekt*