



ARBETSOMRÅDE, BOSTÄDER OCH FÖRSKOLA PÅ FASTIGHETERNA DJURSHOLM 2:369, 2:353, 2:371 SÖDER OM ENMANS VÅG I DANDERYDS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planen upprättas av Danderyds kommun Miljö och Stadsbyggnad. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom tekniska kontoret. Byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm, se nedan.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Plansamråd 2: a kvartalet 2005

Utställning 3: a kvartalet 2005

Antagande 4: e kvartalet 2005

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Danderyds kommun med undantag av den privatägda fastigheten Djursholm 2:253.

Huvudmannaskap – allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän gatu- och platsmark och för VA-ledningar inom planområdet. Elledningarna ägs av Graning Elnät AB. Genomförandet på kvartersmark åligger köpare av tomtmark. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Fastighetsägaren/arna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark, såsom investeringar i parkeringsplatser, grönytor, byggnader, ledningar m.m. Anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsägaren/arna kommer att svara för framtida drift och underhåll av de gemensamma anläggningar genom de samfällighetsföreningar som bildas.

Försäljning av fastigheter

Kommunen säljer fastigheter inom planområdet. I köpeakten regleras bl.a. fastighetens andel i gemensamhetsanläggningarna m.m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Köparen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för gångvägar, grönytor, ledningar, och parkeringsplatser inom kvartersmark, i den mån anläggningarna inte enbart betjänar en fastighet.

Kommunen ombesörjer bildandet av gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätt

Befintlig allmän dagvattenledning skall säkerställas med ledningsrätt inom kvartersmark (u-område).

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Tillfart till den nya handelsplatsen sker via rondellen på Enebybergsvägen.

Eventuell omlokalisering och utformning av busshållplatser, till följd av planförslaget, sker i samråd mellan kommunen och SL.

Parkering

All parkering (arbetsplats-, kund- och gästparkering) skall anordnas på kvartersmark och i garage.

Grundläggningsförhållanden

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas. I berg och morän bör en radonundersökning genomföras. Lämpligt är även att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma. Inom den centrala delen av arbetsområdet grundläggs byggnader huvudsakligen på fast mark bestående av morän eller berg. Inga förstärkningsåtgärder kommer troligtvis att behövas i dessa delar av planområdet.

Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Den skall också innehålla förslag på hur dagvattnet skall renas och fördröjas på fastigheterna.

Riskfrågor

I planbeskrivningen angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjs av blivande fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp för området kan anslutas till befintliga ledningar på Enmans väg.

Parallellt med Enebybergsvägen har Norrvatten två huvudvattenledningar. Längs Enmans väg i norra delen av planområdet finns ytterligare två huvudvattenledningar. Inom ledningsrättsområdet får inte vattenledningarna utsättas för vibrationer eller belastningar av arbetsmaskiner och transportfordon utan att förstärkningsåtgärder vidtas för ledningarna. Inte heller får förändringar genom utfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil ske utan Norrvattens godkännande. Inom planområdet är åtgärder för att skydda Norrvattens huvudvattenledningar nödvändiga.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på kommunens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på vattnet och därmed minska belastningen på miljön. Anläggningsavgift kommer att tas ut enligt gällande va-taxa.

I sitt remissyttrande till planen beskriver Tekniska kontoret två alternativa lösningar till hantering av dagvatten i området. Den exakta utformningen för dessa system utarbetas i projekteringskedet.

Plantering

Inom planområdet skall plantering göras för att visuellt avskärma bostäderna vid Enmans väg från parkeringsytorna och för att ge området en tilltalande gestaltning av utemiljön och grön inramning. Detta skall inom gemensamhetsanläggning och på kvartersmark bekostas av kommunen.

Buller

Verksamheterna inom området kan komma att alstra buller som kan vara störande. För att begränsa effekten av bullret skall bullerskydd byggas i anslutning till källan.

Buller från E18, för de befintliga och de nya bostäderna, skall minskas genom att en bullerskärm byggs vid viadukten där Roslagsbanan passerar under E18. I den södra delen förlängs bullervallen, alternativt byggs en bullerskärm. Åtgärderna skall byggas och bekostas av kommunen.

Markföroreningar

Enligt översiktliga miljötekniska bedömningar av marken föreligger inga förhöjda föroreningshalter inom planområdet. Markundersökningar under planens genomförande görs och bekostas av köparen/arna.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Graninge Elnät AB har hög- och lågspänningskablar utmed delar av Enmans väg och längs/tvårs Enebybergsvägen. Eventuell flyttning/ändring av befintliga hög- och lågspänningskablar vid ombyggnad av Enebybergsvägen(rondell) skall bekostas av kommunen.

I östra kanten av planområdet har Vattenfall eldistribution AB en 70-kV ledning som måste hållas tillgänglig under hela byggprocessen. Den planerade planteringen (märkt n₂) måste anpassas så att ledningen inte skadas. Utsättning av befintlig ledning skall beställas i god tid innan eventuella schaktningsarbeten i närheten av ledningen påbörjas. Eventuell flyttning/ändring av ledningar skall bekostas av kommunen.

Telia Sonera har kablar som löper genom planområdet. Efter samtal med Jan-Erik Steger på Telia Sonera 050519 framkommer att kablarna som löper genom planområdet skall tas ur drift. Sannolikt kommer kablarna vara ur drift vid tidpunkten för projektering och markarbeten. Kablar som grävs upp måste tas omhand eftersom de utgör miljöfarligt avfall. Avstämning med Telia Sonera görs innan projektering och markarbeten påbörjas.

Uppvärmning

Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet.

Resurshushållning

Vid genomförandet skall hänsyn tas till miljö- och resurshushållningsfrågorna. Det innebär bl.a. att byggnadsmaterial som används ska så långt som möjligt vara återvunna, återvinnings- eller återanvändbara och sunda. Bebyggelsen ska utformas för att möjliggöra en låg energianvändning för såväl uppvärmning som kylning.

Dokumentation och kontroll

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

Markplaneringsritning skall lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen skall skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar utbyggnad av infarts- lokalgatan, gemensamhetsanläggningarna, bullerskydd längs E18 och rondell på Enebybergsvägen. Kommunen bildar gemensamhetsanläggningar. I samband med att gemensamhetsanläggningar bildas fastställs fastigheternas andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Kommunen säljer fastigheterna inom planområdet. Köparen skall stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD DEN 9 JUNI 2005

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Jonas Jernberg
Planingenjör