

Genomförandebeskrivning

tillhörande detaljplan för

Mörby Centrum mm

Danderyds kommun

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, Stadsbyggnadskontoret. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska kontoret. Byggherren/ar svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm, se nedan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att genom en ny detaljplan pröva förutsättningarna för utbyggnad och utveckling av Mörby centrum och området kring centrumanläggningen. Ambitionen är att centrumanläggningen byggs ut och att centrumområdet ska få en mer stadsmässig prägel med inslag av bostäder, kontor och andra verksamheter samt en ny utformning av parken och busstorget.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Program	1: a kvartalet 2007-
Arkitekttävling	3: a kvartalet 2007- 2: a 2008
Beslut i KS om inriktning om Planarbetet	3: a kvartalet 2008
Plansamråd	1: a kvartalet 2009
Utställning	2: a kvartalet 2009
Antagande	3: a kvartalet 2009

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.

Preliminär etappindelning av utbyggnader efter att planen har vunnit laga kraft

År 1

Rivning och sanering av Norsk Hydro tomten.
Byggnation av ett nytt parkeringshus på Norsk Hydro tomten.
Nytt lastintag.
Rivning och sanering av OK-Q8.

År 2

Tillbyggnad av befintlig kontorsdel.
Nybyggnad av garage i 2 plan under mark på Ok-Q8 tomten.
Utbyggnad av centrum.
Sänkning av Mörbyleden.
Ombyggnad av busstorget.

År 3-4

Rivning av P-däck vid parken.
Ombyggnad av Norra torget.
Tillbyggnad mot busstorget.
Utbyggnad av länk ovan Mörbyleden.
Höghus.
P-däck norr om höghuset.
Ombyggnad av stadsparken.

År 4

Ett nytt kontorshus vid Södra torget.
Ombyggnad av Södra torget.

År 5-6

Rivning av posthuset.
Kraftledningar tagna ur drift.
Nybyggnad av bostadshus vid Golfvägen.

Markägoförhållanden

Centrumanläggningen ägs av Diligentia. Bostadshusen väster om centrumanläggningen, en äldre panncentral samt parkeringsanläggningen i anslutning till parken ägs också av Diligentia. Den övriga marken inom planområdet (parken, torgen och OK-Q8 tomten) ägs av kommunen. Bensinstationen öster om E18 (Hydro) ligger på Diligentias mark.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmänplats.

Norrvatten är huvudman för underjordiska huvudvattenledningar inom området.

Norrenergi är huvudman för underjordiska fjärrvärmeledningar.

Eon AB är huvudman för underjordiska elledningar.

Stockholms Läns landsting är huvudman för tunnelbanan.

Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor mm.

Anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Genomförande av de delar av detaljplanen som berör befintlig centrumanläggningens utbyggnad skall regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Diligentia. Ett av Diligentias godkänt avtal skall föreliggas kommunfullmäktige innan detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utöver erforderliga marköverföringar, ska i exploateringsavtalet kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av nedanstående anläggningar klargöras:

- Sänkning av Mörbyleden
- Omläggning av ledningar inom planområdet
- Gemensamma anläggningar, där det förekommer.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsplanen för de aktuella fastigheterna upphör att gälla.

Fastighetsplan upprättas inte. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

3 dimensionell fastighetsbildning tillåts inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ett flertal ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggningar bildas där behov föreligger.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. En geoteknisk undersökning har genomförts på OK-Q8 tomten för att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma. Resultatet av undersökningen skall följas innan nybyggnationen påbörjas.

Tekniska anläggningar

Vägar

Det befintliga busstorget intill norra huvudentrén byggs om för att skapa ett mer ändamålsenligt busstorg. Förslaget har tagits fram i samråd med SL.

De befintliga vägarna inom området används för tillfarter till fastigheterna inom planområdet.

Mörbyleden beräknas kunna sänkas ca 0.5 meter för att möjliggöra överbyggnaden av Mörbyleden och sammankopplingen mellan den befintliga centrumanläggningen och utbyggnaden av centrum på OK-Q8 tomten. Sänkningen medför en del omläggning av ledningar som ligger under Mörbyleden.

Tillfart till parkeringen för de nya bostäderna som ligger under husen sker via Golfbanevägen.

Tillfarten till Ok-Q8 tomten sker dels via Mörbyleden och dels via den befintliga infarten norr om Ok-Q8 tomten och del via Gamla Landsvägen.

I övrigt bibehålls infrastrukturen inom planområdet

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar bedöms ha kapacitet för exploateringen. 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 fastighetsägarens bekostnad.

Uppvärmning

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Eventuell omläggning av ledningarna på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på fastighetsägarens bekostnad.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Eventuell omläggning av ledningarna på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på fastighetsägarens bekostnad.

Skydd mot olyckor

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

Dokumentation och kontroll

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

En markplaneringsritning skall lämnas in i samband med bygglovsansökan.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar utbyggnad av allmänna vägar och platser i området. Ett exploateringsavtal skall finnas mellan Danderyds kommun och Diligentia för reglering och omfördelning av de ekonomiska konsekvenserna. Fastighetsägaren/na skall stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

STADSBYGGNADSKONTORET DEN 23 februari 2009

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Emma Tönnerfors
Planarkitekt