

VAXHOLMS STAD
Miljö- och stadsbyggnadsavdelningen
Tekniska avdelningen

1997-03-06 Rev. 1998-04-20

Förslag till
Detaljplan för del av Kullö 1:1
Vaxholms stad, Stockholms län

Dp 337

HANDLINGAR

Handlingarna består av:

- karta med bestämmelser
- beskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- illustrationskarta

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanprocessen

- Samråd och remiss av planförslaget under februari - maj 1996.
- Samråds- och remissredovisning i byggnadsnämnden 1996-06-11.
- Utarbetande av exploateringsavtal juli 1996- mars 1997.
- Beslut om planrevidering och utställning i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1997-03-18.
- Utställning under 3 veckor i mars - april 1997.
- Redovisning av utställningsutlåtande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1997-04-29. Beslut om återremiss.
- Fortsatt förhandling om exploateringsavtal juni 1997 till januari 1998.
- Godkännande av exploateringsavtal i kommunfullmäktige 1998-02-16.
- Uppdrag i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1998-02-03 att revidera planförslaget i enlighet med exploateringsavtalet. Revideringarna avser endast planbeskrivning och genomförande-beskrivning.
- Samråd kring reviderat planförslag med enkelt planförfarande under mars/april 1998.
- Godkännande av planförslaget i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1998-04-28.
- Slutjustering av planförslaget med anledning av samrådet.
- Godkännande av planförslaget i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 1998-04-21.
- Antagande av planförslaget i kommunfullmäktige 1998-05-25.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunfullmäktige har 1995-02-20 antagit avtal mellan kommunen och AssiDomän AB som **dels** reglerar kostnadsansvaret för genomförandet av gång- och cykelvägen mellan Vaxön och Resarö över Kullön, **dels** genomförandet av bostadsbebyggelse med ekologisk inriktning på Kullön. Avtalets huvudsakliga innehåll sammanfattas i planbeskrivningen. AssiDomän Fastighets AB har överlåtit exploateringsansvaret för bostäder inom Kullön till HSB PRODUKTION AB och SMÅA

AB som för genomförandet av gemensamma anläggningar har bildat KULLÖNS HB. KULLÖNS HB tecknar exploateringsavtal med kommunen.

Kommunfullmäktige har 1995-10-09 godkänt överförandet av exploateringsansvaret från Assi-Domän till HSB PRODUKTION AB och SMÅA AB.

Kommunen svarar för framtagande av detaljplan på underlag som exploatörerna tillhandahåller.

Exploateringsavtal

Förslag till exploateringsavtal har utarbetats mellan kommunen å ena sidan och exploatören (KULLÖNS HB) och bolaget (AssiDomän) å den andra.

Kommunfullmäktige har 1998-02-16 godkänt exploateringsavtalet och markutnyttjandeavtalet. Beslutet skall vinna laga kraft innan detta förslag till detaljplan antas av fullmäktige. Kommunfullmäktiges antagande beräknas ske 1998-05-25. Om detaljplaneförslaget ej antas eller ej vinner laga kraft är avtalen förfallna utan ersättningskyldighet för någondera parten.

Förslaget till exploateringsavtal innebär i sammanfattning:

- Exploatören skall ombesörja att bostadsbebyggelsen genomföres i enlighet med detaljplanen med tillhörande illustrationer, handlingar etc.
- Exploateringen skall ha ekologisk prägel vad gäller byggnation och avloppshantering.
- Upplåtelseform för bostäderna skall vara äganderätt eller bostadsrätt. Exploatören skall genom sina delägare HSB och SMÅA, var för sig, försälja bostäderna inom resp kvarter med förköpsrätt till i första hand de fyra köer som finns etablerade.
- Exploatören skall ombesörja och bekosta utbildning i ekologiskt boende för de som tecknat avtal om boende på Kullön.
- Exploatören skall verka för att experimentbebyggelse enligt detaljplanebeskrivningen kommer till stånd.
- Exploatören svarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark och för utbyggnad av gemensamma anläggningar såsom kör- och gång- och cykelvägar inklusive förbindelse mellan planområdet och busshållplatserna vid länsvägen.
- Vaxholms stad/exploatören genomför ombyggnad av väganslutningen till länsväg 274 i enlighet med exploateringsavtalet och avtalet mellan Vaxholms stad och Vägverket.
- Genom intentionen att skapa ett ekologiskt och kretsloppsanpassat boende ställs stora krav på utformning av avloppssystemet.
- Med hänsyn till värderingarna från de som förväntas bo på Kullön kan viss merkostnad för anläggning och drift accepteras.
- Avloppssystemet skall kretsloppsanpassas så att närsalter kan återfås till odling och så att kretsloppsanpassade material och konstruktioner används i så stor utsträckning som möjligt.
- Anläggningen skall utformas med god beredskap inför framtida krav. Avloppssystemet skall därför utformas med urinseparering och förberett för en möjlig framtida separat BDT-vattenhantering.

- Målsättningen för VA-systemet är enligt genomförd miljökonsekvensbeskrivning **dels** vad gäller tillvaratagande av närsalter att ca 85 % av avloppets kväve och ca 97 % av dess fosfor skall kunna tas tillvara för jordbruksändamål, **dels** att utsläpp till recipient ej skall överstiga de krav som gäller Blynäsverket men med korrelation till aktuella vattenflöden vid mätpunkten.
- Exploatören överlåter efter genomförd utbyggnad allmän platsmark samt övriga gemensamma anordningar, inklusive urinhanteringssystem och bäck/dammsystem efter minireningsverket till samfällighet att förvalta som gemensamhetsanläggning.
- Bolaget svarar för detaljplanens genomförande vad avser de fastigheter som ej försäljs till exploatörerna, dvs Trädgårdsmästarbostället och Norrkulla gård.
- Kommunen svarar för att vid behov genomföra utbyggnad inom S-område (barnomsorg/skola/fritid) för boende i Söderkulla Ekoby.
- Exploatören svarar för att området med tillhörande anläggningar har påbörjats inom 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft och med målsättning att området är bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen inom 5 år räknat från samma tidpunkt. Om exploatören kan visa att det finns allmänt sett bristande efterfrågan på denna typ av bostäder må exploatören medges förlängning av ovan angivna utbyggnadstid så länge dessa förhållanden råder, dock längst 10 år.

Markutnyttjandeavtal

- Markutnyttjandeavtalet ingår som bilaga till exploateringsavtalet.
- Bolaget förbinder sig att när efterföljande detaljplaner antagits, vilka tillsammans med nu aktuell detaljplan redovisar byggrätter för 250 bostäder, medge kommunen att utan ersättningskrav inrätta naturvårdsområde/naturreservat omfattande den oplanerade marken på västra Kullön i enlighet med markutnyttjandeavtalet.
- I bilaga till markutnyttjandeavtalet framgår de skötsel föreskrifter som skall ingå i beslutet om naturvårdsområde/naturreservat.
- Bolaget motsätter sig inte att kommunen genom områdesbestämmelser inför bygglovplikt för jordbrukets ekonomibyggnader för de områden inom västra Kullön som ligger utanför detaljplanen.
- Kommunen förbinder sig att om markägaren så begär upphäva områdesbestämmelserna om inte detaljplaner antas med ett sammanlagt innehåll av 250 bostäder enligt ramavtalet.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för de allmänna platserna.

Kommunen är genom Roslagsvatten AB huvudman enligt VA-lagen för vatten- och spillvattenanläggningen inklusive reningsverket. Denna anläggning skall tillståndsprovvas enligt miljöskyddslagen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Erforderlig fastighetsbildning sker när planförslaget vunnit laga kraft.

Exploatören överläter genom fastighetsreglering all allmän platsmark (LOKALGATA, PARK, NATUR) samt vattenområde med beteckningen W2 till kommunen utan vederlag.

Gemensamhetsanläggning inrättas som förvaltas av samfällighetsförening med ansvar för drift av allmänna anläggningar enligt detaljplanen, samt för den del av VA-systemet som ej faller inom Roslagsvatten AB:s ansvarsområde enligt avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtalet.

GENOMFÖRANDE

Genomförande av detaljplanen regleras i exploateringsavtalet.

Utbyggnaden sker etappvis i takt med efterfrågan och påbörjas kvartersvis från väster.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatering av Kullön har som förutsättning att ekologiska utgångspunkter tillämpas vid planering och byggande.

Av planbeskrivning, planbestämmelser och exploateringsavtal framgår de funktionskrav beträffande kretslopp och energi som skall tillgodoses.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsenheten och tekniska avdelningen i samråd med exploatörerna.

Stadsbyggnadsenheten

Tekniska avdelningen

Bengt Åhman
stadsarkitekt

Nils Ulf Eriksson
teknisk chef