



Referens
Kristofer Uddén

**DETALJPLAN FÖR
Kv Rotemannen, Botkyrka kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Innehållsförteckning	
INLEDNING	2
Handlingar	2
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Syfte	3
Tidplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning.....	3
Huvudmannskap	3
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	3
Markförsörjning	3
Gemensamhetsanläggningar	4
Inskrivningar.....	4
Rättigheter	4
Fastighetsbildning, avtal	4
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Projektkonomi	5
Inlösen	5
Intrångsersättning.....	5
Kostnader för allmänna anläggningar	5
Gatukostnad	5
VA- kostnad	5
TEKNIK	5
Tekniska utredningar	5
Miljöutredningar, miljökonsekvensbeskrivningar	5
Dagvattenutredningar.....	6
Markföroreningar.....	6
Bullerutredning.....	6
Solstudier.....	6
Kulturmiljöinventering.....	6
Tekniska anläggningar	6
Gata.....	6
Vatten och avlopp	6
El, Tele, Fjärrvärme.....	6
Underlag för projektering	7

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Denna genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

- Grundkarta
- Behovsbedömning
- Kulturmiljöinventering

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Huvudsyftet med planen är att möjliggöra dagens verksamheter samt skapa förutsättningar för dem att växa.

Tidplan

- Samrådstid: april - maj 2011
- SBN beslutar om utställning: augusti 2011
- Utställningstid: augusti - september 2011
- SBN beslut antagande: november 2011
- Kommunfullmäktige: december 2011
- Laga kraft tidigast 4 veckor efter kommunfullmäktige

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Ansvarsfördelning

Allt utredningsarbete i samband med detta detaljplanearbete utförs av Botkyrka kommun.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

- | | | |
|---------------|---|---|
| Alby 15:44 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Alby 15:13 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Rotemannen 1 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Rotemannen 2 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Rotemannen 3 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Rotemannen 4 | – | Ägs av Botkyrka kommun |
| Rotemannen 5 | – | Ägs av HMG CNC-Teknik AB |
| Rotemannen 6 | – | Ägs av Holmquist Metall & Gravyr AB |
| Rotemannen 7 | – | Ägs av Botkyrka kommun, upplåten med tomträtt till
Brf Alby Gård |
| Rotemannen 11 | – | Ägs av Al Zahraaislamiska Insaml o Församlings |
| Rotemannen 12 | – | Ägs av ATI Mekanproduktion AB |
| Rotemannen 13 | – | Ägs av Botkyrka kommun |

Gemensamhetsanläggningar

- Rotemannen ga:1 – Delägare: Rotemannen 1, 2 och 3
 Belastar: Rotemannen 2 och 12?
 Rotemannen ga:2 – Delägare: Rotemannen 5 och 7
 Belastar Rotemannen 11

Inskrivningar

- Alby 15:44 - Servitut Tunnel m.m. (7201174)
 Alby 15:44 - Servitut Tunnel m.m. (7203404)
 Alby 15:13 - Nyttjanderätt Tele (4611110)
 Alby 15:13 - Nyttjanderätt Tele (4800730)

Rättigheter

Ändamål	Typ	Förmån	Last	Akt.nr
Väg	Officialservitut	Rotemannen 1	Rotemannen 2 Rotemannen 12	01-BOT-2399.1
VA- Ledning	Officialservitut	Rotemannen 1	Rotemannen 2 Rotemannen 12	01-BOT-2399.2
Gångväg	Officialservitut	Alby 15:32	Rotemannen 1	01-BOT-2399.3
Väg	Officialservitut	Rotemannen 2	Rotemannen 12	0127-99/15.1
VA	Officialservitut	Rotemannen 2	Rotemannen 12	0127-99/15.2
Gångväg	Officialservitut	Alby 15:32	Rotemannen 2 Rotemannen 12	01-BOT-2399.4
Fjärrvärme	Ledningsrätt	Södertörns Fjärrvärme AB	Rotemannen 5	0127-84/39.1
Ledning	Officialservitut	Alby 15:32	Rotemannen 6	01-BOT-1626.1
Gångväg	Officialservitut	Rotemannen 13	Rotemannen 7	0127-99/33.1
Väg och Parkering	Officialservitut	Rotemannen 7	Rotemannen 13	0127-99/33.2
Utrymme	Officialservitut	Rotemannen ga:2	Rotemannen 11	0127-97/36.1
VA	Ledningsrätt	Botkyrka Kommun	Rotemannen 12	01-BOT-2671.1
Ledning	Officialservitut	Alby 15:32	Alby 15:13	01-BOT-1606.1
Tele	Official- nyttjanderätt		Alby 15:44 m.fl.	01-IM7- 48/2018.1
Tunnel m.m.	Avtalsservitut	Hörningsholm 2:45	Alby 15:44 m.fl.	01-IM7- 72/1174.1
Tunnel m.m.	Avtalsservitut	Kallkärrsklinten 2 (i Huddinge)	Alby 15:44 m.fl.	01-IM7- 72/3404.1

Fastighetsbildning, avtal

Uppenbart onödiga rättigheter och servitut bör i genomförandefasen tas bort. Andra rättigheter kan behöva tillskapas eller förändras för att säkra ingående fastigheters nyttjande och intentionen med den nya detaljplanen. Ny fastighetsbildning kommer behövas för vissa exploateringsytor. Denna fastighetsbildning sker i samband med att ytorna exploateras. Fastighetsägarna för respektive fastighet ansvarar för detta arbete.

EKONOMISKA FRÅGOR

Projektekonomi

Detaljplanen medför inga större investeringar i allmänna platser. Huvuddelen av kostnaderna i projektet är kopplade till framtagandet av detaljplanen vilka är något större än normalt på grund av ett flertal olika undersökningar och inventeringar. Den största delen av kostnaden består av inventering av möjliga föroreningar i området. Eventuella saneringskostnader kommer dock belasta respektive fastighetsägare i bygglovsskedet.

Inlösen

För nuvarande gångpassage över Rotemannen 2 och 12 i planområdet norra del finns ett servitut. För att säkerställa detta ändamål planläggs passagen som allmänplats och marken inlöses i genomförandefasen. I samband med detta ska nuvarande servitut upphöra. Kommunen ansvarar för detta arbete.

Intrångsersättning

Intrångsersättning utgår för ianspråktagen mark. Ersättningsnivån kommer att bestämmas i samband med fastighetsregleringen.

Kostnader för allmänna anläggningar

En allmän gångväg kommer behöva flyttas vid exploaterings genomförande, denna kostnad belastar kommunen. Övriga allmänna anläggningar är utbyggda och kräver inga investeringar.

Gatukostnad

Inga gatukostnader är aktuella.

VA- kostnad

VA-kostnader för nya byggrätter tas ut i samband med exploatering efter för var tillfälle gällande VA-taxa.

TEKNIK

Tekniska utredningar

Miljöutedningar, miljökonsekvensbeskrivningar

Utförd behovsbedömning visar att ingen miljökonsekvensbeskrivning bedöms vara nödvändig.

Dagvattenutredningar

Kommunens gällande dagvattenstrategi ska följas. Dagvatten ska så långt som möjligt tas om hand lokalt. Eventuella dagvattenutredningar görs av respektive fastighetsägare i samband med exploatering/bygglovsansökan.

Markföroreningar

En inventering av eventuella markföroreningar genomförs innan utställning.

Bullerutredning

En bullerutredning för området närmast Albyvägen genomförs innan utställning.

Solstudier

En översiktlig studie av planerad ny bebyggelses skuggpåverkan på övrig bebyggelse har gjorts.

Kulturmiljöinventering

En kulturmiljöinventering är genomförd för att identifiera värdefulla byggnader och miljöer samt för att få ett underlag till att göra bestämmelser i planen som bäst bevarar dessa värden.

Tekniska anläggningar

Gata

Parkeringar löses inom kvartersmark.

En gångväg i områdets västra del behöver flyttas i samband med exploateringen av dessa ytor. Flytten hanteras separat och sker när en eventuell exploatering blir aktuell. Kommunen ansvarar för detta arbete.

Anslutningsväg till nya fastigheter anordnas av respektive fastighetsägare i samband med eventuell fastighetsbildning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för nya byggrätter anordnas vid exploatering.

El, Tele, Fjärrvärme

Vissa ledningar för el och telekommunikation behöver flyttas i samband med eventuell exploatering. Detta hanteras och samordnas vid en eventuell exploatering i genomförandefasen.

Underlag för projektering

Digital grundkarta.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Stadsbyggnadschef

Kristofer Uddén
Mark- och exploateringsingenjör