

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 speciallag.

DETALJPLAN

Planen syftar till att skapa en långsiktigt hållbar utveckling av området kring Siggesta gård. Genom att omfatta såväl gårdsmiljön som kringliggande kultur- och naturlandskap syftar den även till att styra markanvändningen som helhet. I och med planläggningen stärks skyddet för riksintresset kulturmiljön, höga naturvärden bevaras och tillgängligheten för allmänheten förbättras.

I planförslaget föreslås ett nytt hotell med ny infart och parkering. För bevarande av befintliga kulturmiljöer föreslås skydds- och utökade varsamhetsbestämmelser samtidigt som en mindre kompletteringsbebyggelse prövas. Möjligheterna att på ett mer trafiksäkert sätt angöra området än idag möjliggörs.

Planområdet omfattar även sjön Siggesta träsk och andra naturområden som skyddas och till viss del reserveras för rekreation och friluftsliv

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planprocessen

2007	Detaljplaneprogram
2011 april	Samråd
2012 maj-juni	Utställning
2013 april	Antagande i kommunfullmäktige
2013 maj	Detaljplanen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är enskilt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna såsom vägar och naturmark inom planområdet förutom väg 274. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte svarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. I Värmdö kommun ska enligt politiska direktiv enskilt huvudmannaskap i princip gälla.

Det aktuella planområdet är beläget utanför tätort och ingår i ett större område av enskilt huvudmannaskap. Vägarna inom området är idag enskilda och utgör tillfart till bebyggelsen inom området. Ingen genomfartstrafik finns förutom väg 274. Huvudmannaskapet föreslås även fortsättningsvis vara enskilt.

Genom området passerar väg 274 för vilken staten är väghållare. För vägområdet är allmänplatsmark utlagd i detaljplanen. Huvudmannaskapet för planen kommer inte att förändras i och med detaljplanen.

Vatten och spillvatten

Området har vatten- och spillvattenledningar som är anslutna till ett enskilt reningsverk. Enskild förvaltning av ledningarna. Se vidare under rubrik tekniska anläggningar.

Dag- och dräneringsvatten

Dag- och dräneringsvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Enskild huvudman för vägar svarar för vägdiken samt dess framtida drift och underhåll.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Vattenfall bygger ut sitt nät inom planområdet. Vattenfall ansvarar för sitt ledningssystem med tillhörande elnätstationer.

Bebyggelse på kvartersmark

Ansökan om bygglov, marklov m.m samt bygganmälan ställs till bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart- och GISavdelningen.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm. ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning. Bland annat den som äger fastighet som berörs är behörig att ansöka om förrättning.

Avtal

För detaljplanen upprättades ett planläggningsavtal mellan Kommunen och AB Kornetten år 2009.

För del av fastigheten Siggesta 1:6 (exploateringsområdet) skall AB Kornetten sluta ett exploateringsavtal med kommunen som reglerar genomförandet. Avtalet ska upprättas innan detaljplanen antas. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

Dessutom skall det upprättas ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket för ombyggnad av väg 274 samt omgivande vägområde.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållande

Planen berör endast Siggesta 1:6, vilken ägs av AB Kornetten.

Rättigheter

Nedan redovisas de rättigheter/belastningar som kan vara av betydelse för fastigheten som ingår i detaljplanen. Någon fullständig utredning har ej skett.

Fastigheterna belastas av:

Siggesta 1:6

01-IM4-55/4614.1

186/23

Avtalsservitut

Nyttjanderätt

Kraftledning

Teleledningar

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs för sin exploaterings genomförande. Servitut eller ledningsrätt ska upprättas för detaljplanens nya "u-område" (område för underjordiska ledningar).

EKONOMISKA FRÅGOR

Utbyggnad av allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som måste byggas ut för att kunna genomföra en exploatering i planområdet bekostas av exploatören. Detta regleras i exploateringsavtalet.

VA-kostnad

Om det blir aktuellt att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp bekostar exploatören anslutning och utbyggnad.

Flytt av ledningar

Exploatören bekostar och samordnar eventuell flytt av el/tele-ledningar etc.

Administration

Planläggningsavgiften är reglerad genom ett upprättat planläggningsavtal.

Ersättning enligt Plan och bygglagen

Begränsningar till följd av q-bestämmelser bedöms inte medföra ersättningsgill skada. Ersättningsanspråk kan göras inom 2 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning 2011-02-22, har utförts av Ekologigruppen

Uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning (utställningshandling) 2012-05-10, har tagits fram av kommunen.

Trafikutredning

En trafikutredning, 2011-02-21, har utförts av Ramböll.

Naturvärden

En bedömning av naturvärden 2010-09-09 är utförd av Ekologigruppen

Kulturlandskap

En kulturlandskapsanalys, februari 2011 har utförts av Ferrvia AB

Byggnadsvärdering

Kulturhistorisk värdering av bebyggelse, 2011-02-22 har utförts av Värmdö kommun

Arkeologisk utredning

En ”särskild arkeologisk utredning etapp 1 och 2” har utförts av Stockholms Läns museum 2010.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning 2012-06-04, har utförts av Ramböll.

VA-utredning

VA-utredning, 2010-09-17 har utförts av Ramböll.

Geoteknisk utredning

Geoteknisk utredning 2012-04-24, har utförts av Ramböll.

Markföroreningar

Markmiljöunderökning 2012-04-24, har utförts av Ramböll.

Tekniska anläggningar

Gata

För att bättre binda ihop gårdens delar samt för att väg 274 ska ligga i nivå med gårdsplanen vid stallet föreslås att man sänker vägen med ca 0,5-0,7 m. Projektering av denna del kräver antikvarisk kompetens på grund av fornminnen.

För att höja säkerheten för fotgängare föreslås att sträckan vid den nuvarande infarten utförs i ett annat material. Två nya gångpassager föreslås över väg 274 vilka också utförs i ett annat material. Man sänker även hastigheten till 40 km/h. På väg 274:s östra sida föreslås en gång- och cykelbana i direkt anslutning till vägen. *Gång- och cykelvägen ersätts tills vidare av en grusad gångväg som sträcker sig från infarten till hotellet längs västra sidan om väg 274 ner till övergångsstället vid herrgården och bekostas av byggherren. Dispens från strandskyddet kommer att sökas separat för denna gångväg.* Enligt planförslaget delas trafikslagen upp i olika anslutningar till Siggesta gård. Den nuvarande infarten vid huvudbyggnaden förslås endast angöras av taxi och färdtjänst. En ny infart för besökare och leveranser föreslås mot gården norrifrån mellan de två områdena med bredkroniga kronor. Den nya hotellverksamheten på andra sidan vägen får en anslutning i ungefär samma läge. Enligt planförslaget angörs hästgården ifrån en ny anslutning söder om gården och transporter till och från herrgården föreslås ske norrifrån för att undvika en platskrävande vänstersväng.

För att vägarna inom området (ej väg 274) ska ha karaktären av en äldre grusväg föreslås att man utformar vägarna med smala grusbelagda vägbanor samt anpassar dem till landskapet.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningarna inom området är anslutna till ett lokalt reningsverk, detta behöver dock byggas om för att klara av att försörja området. Det är även möjligt att ansluta sig till kommunala VA-anläggningar i Ängsvik.

Dagvattenhanteringen skall lösas genom lokal omhändertagande, dvs. genom fördröjning där rening sker genom sedimentation och upptag av näringsämnen innan vattnet leds vidare mot Siggesta träsk. Vägdagvatten från parkerings- och körytor ska genomgå oljeavskiljning. Parkeringsytan ska bestå av ett underlag av genomsläppligt material och ska ha en sådan uppbyggnad att föroreningar fångas upp i underliggande jordlager inom parkeringsplatsen. Dagvattnet transporteras sedan vidare i gräsbeklädda diken eller ytligt över gräsbeklädda infiltrationsstråk ner mot recipient. Ifall en oljeolycka skulle ske

ska det finnas någon form av anordning så att dagvattenflödet kan stoppas upp vid utloppet av diket till recipient.

Vattenförsörjning

Områdets grundvattentillgång bedöms enligt översiktsplanen 2012-2030 (karta vattenförsörjning s. 95) motsvara verksamhetens vattenbehov. Planområdet omfattar ca 55 hektar. Varje hektar kan enligt utredningen i översiktsplanen försörja 3-5 hushåll. En HACCP-plan (egenkontroll) ska upprättas för alla vattenverk som i genomsnitt tillhandahåller mer än 10 m³ dricksvatten per dygn eller mer än 50 personer.

Markföroreningar

Öster om Siggesta träsk finns en plats som har använts för dumpning av trädgårds- och byggavfall. Vid sökschakten för den arkeologiska utredningen hittades rester av byggmaterial. En miljöprovtagning har utförts och föroreningar har hittats. Dessa ska tas bort och tas omhand innan bygglov kan ges.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för området. Kartan används till förprojektering och planläggning.

EI

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elnätet och transformatorstationer inom planområdet. Ny transformatorstation byggs ut av Vattenfall Eldistribution AB. Område för befintlig elnätstation finns utlagt i plankartan och ett nytt område om 10x10 meter för ny elnätstation finns utlagt öster om hotellet.

Brandtekniska åtgärder

I samband med bygglov ska en brandkonsult utreda möjliga brandtekniska åtgärder för att säkerställa brandsäkerheten för hotellet. Eventuellt behövs byggnadstekniska åtgärder på bottenplattan/souterrängvåningen för att en stegbil ska kunna komma tillräckligt nära husen.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Elenor Lennartsson – planarkitekt och projektledare, Värmdö kommun

Anna-Bie Agerberg – planarkitekt, Värmdö kommun (samrådshandlingen)

Medverkande konsulter

Sophie Dahllöf - genomförande, Grontmij (samrådshandlingen)

Mats Hellberg

Planchef

Elenor Lennartsson

Planarkitekt