

Detaljplan för

Mörtnäs 1:12 m fl, Östra Mörtnäs

Värmdö kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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 speciallagstiftning.

DETALJPLANEN

Området är idag obebyggt bortsett från två fritidshus. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av 115 nya bostäder, varav 72 lägenheter i flerbostadshus och 43 småhus. Flerbostadshusen byggs närmast vattnet och småhusen byggs uppe på höjden. I området planeras även för en skola eller vårdenhet, småbåtsbryggeri och en ångbåtsbrygga.

Detaljplanen innebär att strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och gatumark men ligga kvar inom park- och naturområdet och inom vattenområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Värmdö kommun kommer vara huvudman för allmänna platser och ansvara för utbyggnaden av dessa platser samt sköta framtida drift och underhåll. I detaljplanen omfattas allmän plats av gator, park och natur. Den norra lokalgatan i småhusområdet mynnar i Mörtnäsvägen som har enskilt huvudmannaskap. De nya fastigheterna längs med lokalgatan kommer att anslutas till Mörtnäs vägförening för att via Mörtnäsvägen ta sig ut på allmän väg.

Bebyggelse på kvartersmark

Grisslingehöjden KB (nedan benämnd exploatören) är huvudansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Vattenområden

Detaljplanen möjliggör anläggande av en fartygsbrygga (WV). Ansvar för byggande och drift av fartygsbryggan kommer att avgöras när den aktualiseras.

Inom planområdet finns även möjlighet att anlägga bryggor för småbåtshamn. Fastighetsägarna inom området ska ges möjlighet att bilda en ny gemensamhetsanläggning för bryggor. Gemensamhetsförvaltningen kan förvaltas av en samfällighetsförening eller av delägarna gemensamt, så kallad delägarförvaltning. Om samfällighetsföreningen eller delägarförvaltningen till gemensamhetsanläggningen vill skydda sin båtegendom får staket uppföras endast på bryggan för att inte inskränka på och förhindra allmänhetens tillgänglighet till parkmarken. För landfästen kan ett avtalsservitut bildas.

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA) utökas så att det omfattar samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. Kommunen är huvudman för kommunala va-ledningar och pumpstationer. Drift och underhåll av kommunalt VA handläggs av driftenheten på samhällsbyggnadskontoret.

El, tele och bredband

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för utbyggnaden av elnät och uppförande av elnätstation. TeliaSonera Skanova Access AB äger och ansvarar för utbyggnaden av telenätet i området. AB Stokab äger och ansvarar för utbyggnaden av bredband i området.

Alla överföringsledningar ska förläggas inom allmänplats. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Grisslingehöjden KB för att reglera kostnader och former för planarbetet.

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören för reglering av erforderliga marköverlåtelse, exploateringsersättningar, anslutningsavgifter och övriga genomförandefrågor. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunen i samband med att detaljplanen antas och förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft. Ett avtal ska också slutas med exploatören om ledningsrätt för va-ledningar utanför planområdet till närliggande pumpstation.

De nya fastigheterna längs den norra lokalgatan kommer att anslutas till Mörtnäs ga:2. Fastigheterna kommer att få andelstal för drift och underhåll

Överenskommelse om ledningsrätt för upplåtelse alternativt avtal om överlåtelse av E-område för nätstation tecknas med leverantör av elnätet. Avtal om upplåtelse av mark för ledningar för el, tele, bredband osv inom allmänplatsmark tecknas mellan kommunen och respektive leverantörer.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Mark, exploaterings- och avtalsfrågor frågor handläggs inom kommunen av mark och exploateringsgruppen, Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygg- och mark- och rivningslov samt beställning av nybyggnadskarta görs hos Bygg- och miljökontoret, Värmdö kommun.

El, tele och bredband

Frågor rörande elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB, telenätet av TeliaSonera Skanova Access AB och bredbandsnätet av AB Stokab.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggningar, anslutning till Mörtnäs vägförening, bildande av servitut eller ledningsrätt mm handläggs av Lantmäteriet. Den som bl.a. äger fastighet kan ansöka om en åtgärd som berör fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planen berör fastigheterna Mörtnäs 1:42, del av Mörtnäs 1:68 och del av Mörtnäs 1:12 som ägs av Grisslingehöjden KB.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, servitut

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder erfordras för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

För att genomföra detaljplanen fastighetsregleras all allmän platsmark och vattenområden som kommunen ska vara ansvarig för till kommunens fastighet Mörtnäs 1:4. Kvartersmark kan avstyckas och bilda fastigheter för bostads-, lek- och skola/vårdändamål samt tekniska anläggningar. En fastighet kan bildas för parkeringsändamål.

Gemensamhetsanläggningar

Bildande av gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar bör inrättas inom området:

- En gemensamhetsanläggning inrättas för ändamålet parkering för flerbostadshusen.
- En gemensamhetsanläggning för småbåtshamn (WB) kan bildas för alla fastigheter inom planområdet.
- En gemensamhetsanläggning bör uppföras för lekplatsändamål inom fastigheten för lek.

En samfällighetsförening bör inrättas för förvaltning av bildade gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen är ansvarig för drift och underhåll av de anläggningar som ingår i

gemensamhetsanläggningarna. Samfällighetsföreningen har endast rätt att använda och underhålla de anläggningar som beskrivs i kommande anläggningsbeslut.

Ledningsrätt

Bildande av ledningsrätt sker genom en lantmäteriförrättning.

VA-ledningarna förläggs inom allmän platsmark samt inom u-område på kvartersmark. Ledningsrätt bör bildas för VA-ledningar i u-område.

Ledningsrätt ska bildas för befintliga och nya ledningar för tele, starkström och bredband. Ledningshavarna ansvarar för tryggheten av sina ledningsnät.

Mörtnäs vägförening

När planen har vunnit laga kraft kommer de nya fastigheterna att anslutas till Mörtnäs vägförening med andelstal för drift och underhåll. Andelen är schablontal för olika typer av fastighetsändamål. Lantmäteriet beslutar om detta efter att berörda parter ansökt om anslutning enligt 42a § Anläggningslagen eller träffar en överenskommelse enligt 43 § Anläggningslagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmänna platser

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna platser. Kostnaderna ska fördelas mellan exploatör och kommun enligt exploateringsavtal. Avtalet reglerar kostnaderna för nybyggnad av gator, iordningställande av parkmark, naturmark, lekytor, gångvägar och dylikt. I egenskap av huvudman ansvarar kommunen för drift och underhåll av anläggningar på allmänna platser.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar utförande av byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark. Drift och underhåll svarar fastighetsägare eller förvaltande samfällighetsförening för.

Vattenområden

Exploatören svarar för och bekostar utförande av småbåtshamn.

Vatten och avlopp

Kostnaden för utbyggnad av kommunala VA-ledningar regleras i exploateringsavtal mellan Värmdö kommun och exploatör.

Avgift för anslutning till kommunalt VA tas ut enligt för tidpunkten gällande VA-taxa.

Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske.

El, tele, bredband

Avgift för anslutning till bredband, el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Planavgift och bygglovavgift

Plankostnaderna är reglerade genom avtal varför planavgift inte tas ut inom planområdet.

Bygglovavgifter tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet debiterar efter taxa och fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med reglerna i fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Markåtkomst

Exploatörens överlåtelse av all allmänplatsmark samt mark för skola/vård till kommunen regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata med gång- och cykelbana

Lokalgatorna ska ha sådan standard och bärighet att den fungerar för pågående verksamhet i och i anslutning till planområdet. Gatan ska vidare fungera för sopbilar, utryckningsfordon och andra fordon. Gatorna ska uppfylla kraven på tillgänglighet.

Dagvatten

Exploatören ska så långt möjligt se till att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan ske på kvartersmarken.

Dagvattenhanteringen kräver olika lösningar i olika delar av planen. Omhändertagandet av dagvatten beskrivs nedan indelat i olika områden och för fördjupad kunskap hänvisas till dagvattenutredningen som ligger som bilaga till detaljplanen.

Övre bostadsområdet

Dagvattnet tas omhand på tomtmark genom LOD och vägdagvattnet från lokalgatan samlas upp i infiltrationsstråk och överskottsvatten leds till befintliga svackor för infiltration. Vid större nederbörd än dimensionerande leds överskottsvatten från tomtmark till gatans infiltrationsstråk.

Nedre bostadsområdet

Takavvattningen från flerfamiljshusen infiltreras inom kvartersmark. LOD kan tillämpas under förutsättningen att lämpliga ytor för infiltration tillskapas där det idag är låglänt och naturligt mark består av silt och lera. Vid utfyllnad i området krävs sandiga material för att möjliggöra infiltration. Om ingen förstärkt infiltration anläggs bör gräsytorna motsvara minst 50 % av den hårdgjorda ytan enligt Svenskt Vatten (P46).

Bostadsrättsförening/fastighetsägare ansvarar för dagvattenhantering inom egen kvartersmark.

Infartsvägen till det nedre bostadsområdet (flerfamiljshusen) föreslås utformas med infiltration mellan GC-väg och gata. Det vatten som inte infiltrerats i infiltrationsdiket kommer att ledas vidare till översilningsytor för rening och infiltration. Översilningsytor bör konstrueras så att vattnet sprids över en stor yta.

Skola/vård

Byggnaden föreslås byggas med s.k. grönt tak av sedum. Gröna tak är ett sätt att minska andelen hårdgjorda ytor och tar hand om de första 5 mm regn utan någon avrinning. Övriga ytor inom skolgården föreslås avvattnas mot det svackdike som föreslås anläggas längs med infartsvägen. Avvattningen av skolgården föreslås ske med öppna lösningar d.v.s. via rännalar, gräsytor och dräneringsstråk. Parkeringsytan inom förskolefastigheten föreslås utformas med fördröjningsstråk alternativt med permeabel beläggning. Hanteringen av dagvattnet från förskolan är fastighetsägarens ansvar.

Parkeringsytor

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvattnet från parkeringsytor större än 10 p-platser avskiljas från slam och olja innan det leds till recipient. Rening kan ske via oljeavskiljare eller genom naturliga processer i omkringliggande mark. Parkeringsytorna rekommenderas att utformas med genomsläppliga material, istället för asfalt, förslagsvis gräsarmering. All

parkering är placerad på kvartersmark och därför ligger driftansvaret på bostadsrättsförening/fastighetsägare.

Vatten och avlopp

VA-ledningar planeras att dras från Mörtnäsvägen till småhusområdet och sedan genom ett grävt schakt nedför slänten till flerbostadshusen där de kopplas på. (Ett annat alternativ är att småhusen på andra sidan höjden på gatan får en LTA-lösning vilket innebär att avloppsvattnet pumpas till Mörtnäsvägen.) Därifrån ska avloppsledningarna dras ned till pumpstationen i Ålstäket. Sträckan flerbostadshusen till Ålstäket kommer ha självfall. Höjderna i detaljplaneområdet kommer att ändras betydligt genom markarbeten och detta kan påverka ledningsdragningen då det är mycket viktigt att få till rätt fallhöjder.

Stabiliserande släntåtgärder

Murar kommer att krävas nere vid släntfoten för att fånga upp massor som eroderar ned samt ovanför slänten för att förhindra att tomterna närmast kanten eroderar ned. Exploatören svarar för att anlägga murarna då de kommer att anläggas på kvartersmark. Detta innebär att bostadsrättsförening/fastighetsägare kommer ansvara för underhållet av dem. Murarna kan förslagsvis utföras i natursten och övergå i vallar där detta är lämpligt.

Markföroreningar

Marken inom planområdet ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun, med hänsyn till planerad användning.

För föroreningar som påträffas på allmän plats svarar kommunen för utförande av saneringen och exploatören för kostnaden. För föroreningar som påträffas på kvartersmark svarar exploatören för både saneringen och kostnaden. Se vidare markundersökningen, bilaga till detaljplanen.

Fyllnadsmassor

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs att höjderna ändras även utanför detaljplaneområdet genom schaktning och fyllning. Det är på flera platser nödvändigt att höja marken för att uppfylla Länsstyrelsens krav på lägsta marknivå med syfte att förhindra översvämning.

För de markarbeten som sker utanför detaljplaneområdet och där markens höjdläge ändras med mer än 0,5 meter krävs marklov. En förutsättning för detaljplanens antagande är att behövliga marklov erhållits. För markarbeten som sker utanför planområdet men inom strandskyddsområdet krävs även dispens från strandskyddet.

Geoteknik och radon

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad.

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

El, tele, bredband

Elnätet inklusive erforderliga transformatorstationer byggs ut av Vattenfall Eldistribution AB. Ledningar anläggs inom u-områden på kvartersmark och inom område för lokalgata på allmän plats. Två områden om ca 10x10 meter för nya elnätstationer har lagts ut i planen. Nät för tele/bredband behöver byggas ut i området.

MEDVERKANDE

Kristina Adolfsson, projektledare, Värmdö kommun
Mikael Carlsson, VA-ingenjör, Värmdö kommun
Mona Berkevall, dagvatteningenjör, Värmdö kommun
Terese Jörgensen, exploateringsingenjör, Värmdö kommun
Johan Nilsson, exploateringsingenjör, NAI Svefa

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Kristina Adolfsson
Projektledare