



Förslag till detaljplan för del av  
**Prästgården 2:1 m fl -  
Värmdö kyrkogård**

Värmdö kommun

**Genomförandebeskrivning**

Utställningshandling

2014-04-04

Dnr: 13SPN/0231

## Innehållsförteckning

Allmänt.....	3
Planens syfte.....	3
Organisatoriska frågor.....	3
Preliminär tidplan för planprocessen.....	3
Genomförandetid.....	3
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	3
Avtal .....	4
Organisation .....	4
Fastighetsrättsliga frågor .....	4
Ägoförhållanden.....	4
Fastighetsbestämning .....	4
Fastighetsrättsbildning.....	5
Rättigheter .....	5
Fastighetsplan.....	5
Ekonomiska frågor .....	6
Vägar .....	6
Elledningar .....	6
Vatten och spillvatten .....	6
Byggtaxa.....	6
Förrättningskostnader.....	6
Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen .....	6
Tekniska frågor.....	7
Vatten och spillvatten .....	7
El och tele.....	7
Vägar .....	7
Tillstånds frågor.....	7
Medverkande.....	7

## Genomförandebeskrivning

### Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga 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.

### Planens syfte

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för en utvidgning av den befintliga kyrkogården mot öster i samspel med kulturhistoriska lämningar och landskapsbild. Åkermarken i norra delen av planområdet ger ytterligare möjligheter till en reservkyrkogård längre fram i tiden. Fram till dess kan nuvarande markanvändning, odling, fortgå.

Detaljplanen tas fram och hanteras enligt reglerna i ÄPBL (1987:10)

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt tidplan.

2014 vår	Utställning
2014 höst	Antagande i kommunfullmäktige
2014/2015 vinter	Detaljplanen vinner laga kraft

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats utan består endast av kvartersmark. Detta betyder att det inte finns någon huvudman för allmänna platser.

Kvartersmark

Idag förvaltas vägarna på kvartersmarken av Värmdö församling utom sista delen av den väg som endast används av Prästgården 1:48. Värmdö församling ansvarar för att utbyggnaden av området genomförs. Utbyggnaden leder bland annat till effektivisering av befintliga parkeringsplatser och anläggande av mindre vägar som gör området mer tillgängligt.

Trafikverket är huvudman för den statliga vägen 274 och där gäller vägrätt. För att möta det framtida behovet av framkomlighet för oskyddade trafikanter kommer vägförbättringsåtgärder aktualiseras.

## **Avtal**

Värmdö församling äger samtliga fastigheter som omfattas av planförslaget utom fastigheten Prästgården 1:48 som ägs av två privatpersoner. Prästgården 1:48 har i dag officialservitut för en väg och en brunn på Prästgården 2:1, båda dessa ligger på mark som i detaljplanen planeras bli begravningsplats. För att planen ska kunna vinna laga kraft krävs att Prästgården 1:48 har tillgång till en brunn samt att det finns en in- och utfart till fastigheten. Detta kan t.ex. lösas genom ett nytt avtalservitut för brunn och väg tecknas mellan fastighetsägarna.

Ett avtal mellan Prästgården 1:48 och Församlingen borde tecknas där Församlingen tar kostnaden för anläggande av ny väg och brunn.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Värmdö kommun och Värmdö församling. Exploateringsavtalet reglerar kostnaderna för genomförandet och åtgärder i närområdet.

Värmdö kommun kommer att teckna ett avtal med Trafikverket som reglerar åtaganden på väg 274.

Kostnaderna för planläggning tas ut av Värmdö församling enligt gällande planavtal.

## **Organisation**

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Plan- och exploateringsenheten på Värmdö kommun.

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan skickas till Bygg- och miljökontoret på Värmdö kommun.

Huvudman för telenätet är Telia Sonera AB.

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm skickas till Lantmäteriet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Ägoförhållanden**

Det finns tre fastigheter inom planområdet, Värmdö församling äger fastigheterna Prästgården 2:1 samt Prästgården 1:47. Fastigheten Prästgården 1:48 ägs av två privatpersoner.

### **Fastighetsbestämning**

Fastighetsbestämning har inte genomförts genomgripande inom området. Gränser mellan fastigheter, får vid behov bestämmas i samband med fastighetsbildning.

## Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att Prästgården 1:47 kan fastighetsregleras in i Prästgården 2:1, ingen annan fastighetsbildning planeras inom detaljplaneområdet. En karta med fastigheter som berörs av genomförandet redovisas i bilaga 2.

## Rättigheter

Eftersom den brunn som Prästgården 1:48 har servitut för och som ligger på Prästgården 2:1, ska tas bort, måste framtida dricksvatten till Prästgården 1:48 säkerställas. Detta kan te.x. lösas genom avtalsservitut eller officialservitut mellan Prästgården 2:1 och Prästgården 1:48. Detta ska vara löst innan detaljplanen antas.

Ett officialservitut till förmån för Prästgården 1:48 avseende väg belastar fastigheten Prästgården 2:1. Den väg som servitutet avser kommer delvis att tas bort. En ny in- och utfart till Prästgården 1:48 kommer att anläggas via Prästfjärdsvägen eller via en ny väg över Prästgården 2:1.

Om alternativet över Prästfjärdsvägen väljs måste Prästgården 1:48 gå med i Ängsvik GA:1 som förvaltas av Ängsviksområdets Samfällighetsförening. Ängsvik GA:1 består bland annat av vägar, belysning, parkering mm. Det borde även bildas ett servitut för Prästgården 1:48 för rätt till väg över Prästgården 1:1 och 2:1. Värmdö församling står för alla kostnader i samband med upprättande av rättighet för väg och brunn för Prästgården 1:48.

När de två officialservituten för brunn och väg som gäller till förmån för Prästgården 1:48 har ersatts med annan rättigheter ska dessa upphävas hos lantmäteriet. Värmdö församling skickar in ansökan om fastighetsreglering till lantmäteriet samt betalar förrättningskostnaden.

Fastigheterna Prästgården 1:52 och Prästgården 1:17 som ligger väster om detaljplaneområdet har officialservitut för väg över Prästgården 2:1. Eftersom denna väg måste flyttas en kort sträcka på grund av utfartsförbudet får Lantmäteriet bedöma om dessa servitut måste omprövas på den korta sträckan.

Det finns två bostadshus inom planområdet som ligger på mark som i nya planen har ändamålet begravnings. Bostadshusen ligger på fastigheterna Prästgården 2:1 och Prästgården 1:47 som ägs av Värmdö församling. Båda hyresgästerna har skrivit på avtal om att de avsäger sig sitt besittningsskydd.

Värmdö församling äger Prästgården 2:1 och Prästgården 1:47. Eftersom det är två olika fastigheter och både vägen och brunnen till Prästgården 1:47 kommer försvinna efter detaljplanens genomförande, måste dessa rättigheter ersättas. Detta görs lättast genom att avtalsservitut för rätt till brunn och väg upplåts på Prästgården 2:1 till förmån för Prästgården 1:47.

Inom detaljplaneområdet finns beteckningen I<sub>1</sub>, inom detta område får ledningsrätt för allmän ledning bildas.

## Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

## Ekonomiska frågor

### Vägar

Värmdö församling ansvarar för kostnaderna för uppförande av en passage med stolpar/pollare (utan refug) samt en trottoar från södra busshållplatsen vid väg 274.

Alla vägar inom kvartersmarken bekostas av Värmdö församling.

### Elledningar

Vattenfall Eldistribution har befintliga ledning inom planområdet. Om ledningarna måste flyttas, utförs dessa ändringar av Vattenfall Eldistribution men bekostas av Värmdö församling.

### Vatten och spillvatten

Kostnaden för anläggandet av en ny brunn för Prästgården 1:48 kommer att bekostas av Värmdö församling eftersom dagens brunn blir obrukbar på grund av den nya begravningsplatsen.

Övriga kostnader för vatten, dag- och spillvatten anläggningar belastar respektive fastighetsägare.

### Byggtaxa

Avgift för bygglov tas ut enligt gällande bygglovstaxa.

### Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet och betalas enligt gällande lantmåteritaxa.

### Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning te.x. för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL (1987:10) rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll. Dock ska underhållet utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Ersättningskrav ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Tekniska frågor

### Vatten och spillvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare är ansvarig för vatten, dag- och spillvatten för den egna fastigheten. Värmdö församling är fortsatt huvudman till sina dagvattenledningar med fördelningsbrunnar och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

### El och tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheterna i området.

### Vägar

Utbyggnad av området ställer krav på trafiksäkerheten. Värmdö församling ansvarar för att utbyggnaden av området genomförs. Två av utfarterna till detaljplaneområdet kommer att flyttas eftersom de befintliga utfarterna kommer att försättas med utfartsförbud. Infarten precis framför kyrkobyggnaden kommer enbart fungera som en infart eftersom en enkelriktad skylt kommer att sättas upp, som förhindrar att den används som utfart för personbilar. Utbyggnaden omfattar även uppföring och effektivisering av befintliga parkeringsplatser och anläggning av mindre vägar som tillgängliggör området. Detta kommer att förbättra trafiksäkerheten i området, även en ny utfart till Prästgården 1:48 kommer att anläggas.

## Tillstånds frågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för inhämtande av bygglov och andra för verksamheten erforderliga tillstånd. Alla ändringar som påverkar kulturhistoriska värden är tillståndspliktiga enligt kulturminneslagen och ges av Länsstyrelsen.

Eventuellt tillstånd enligt Miljöbalken söks hos Länsstyrelsen i Stockholms län.

## Medverkande

Medverkande tjänstemän:

Anna Enberg- landskapsarkitekt och projektledare

Sofia Danielsson – genomförande frågor

Linn Grönlund - planeringsarkitekt

Sebastian Bolander – natur

Susanna Eschricht – kulturmiljö

Johanna Danielsson – dagvatten