

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN
FÖR**

Villabebyggelse, Gullvivebacken 4

Fastigheterna Gullvivan 4 och 5, inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



**OM GENOMFÖRANDE-
BESKRIVNINGEN**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

**BAKGRUND OCH
SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka fastigheten Gullvivan 4 i två delar och på så vis tillskapa ytterligare byggrätt för villabebyggelse.

I Skälsätraområdet gäller, efter beslut i kommunstyrelsens planberedning, att en tomt måste vara minst 1800 kvm och i övrigt lämplig för att få möjlighet till en planändring så att avstyckning kan ske. Gullvivan 4 är i dag 1746 kvm, varför ytterligare ca 54 kvm behöver tas i anspråk från Gullvivan 5 innan avstyckning kan ske.

Planområdet är ca 4060 kvm och består av fastigheten Gullvivan 4 (1746 kvm) och Gullvivan 5 (1753 kvm) samt del av lokalgata. På Gullvivan 4 finns i dag ett fritidshus och uthus och på Gullvivan 5 en året-runt villa med garage/uthus.

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Planarbetet sker med så kallat enkelt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden	2010-06-16
Program	Program ej nödvändigt
Samråd	10-31 januari 2011
Antagande i kommunstyrelsen	Maj 2011
Laga kraft, tidigast	Våren 2011

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för villabebyggelse erfarenhetsmässigt tar lång tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge planen gäller.

Huvudmannaskap
ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna platser som omger planområdet, dvs. gator park och naturmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för el-ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till serviscentral.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Inom planområdet finns fastigheten Gullvivan 4 och Gullvivan 5. Båda fastigheterna är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger möjlighet att med mark från fastigheten Gullvivan 4 och del av Gullvivan 5 genom avstyckning bilda en ny fastighet.

Fastighetsplan

Det bedöms inte nödvändigt att ta fram en fastighetsplan för att uppnå planens syften.

Ansökan När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering och avstyckning, inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA) För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens, vid varje tillfälle, gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 126 500 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggningsavgift debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Nedan följer två exempel på anläggningsavgift inklusive moms för en bebyggd fastighet (med en lägenhet) som ansluts till vatten, spillvatten och dagvatten:

1. Bebyggd fastighet på 1500 m²: 150 000 kr
2. Bebyggd fastighet på 3000 m²: 200 000 kr

Observera att detta är exempel och att anläggningsavgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Finansiering Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas.

Bygglov m.m. Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:
Bygglov 6 720

Byggnadsplan	7 056
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	4 300
<u>Lägeskontroll</u>	<u>2 500</u>
Summa	27 326 kronor

Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa. Dessutom tillkommer planavgift i många fall.

Planavgift	Ägaren av fastigheten Gullvivan 4 ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför ej tas ut vid bygglovsprövning.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa, varför kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter enligt detaljplanen.
Gatukostnader	Enligt denna plan och nu gällande bestämmelser är det inte aktuellt med någon gatukostnad.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 10 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	I dagsläget finns i Gullvivebacken en servis (förbindelsepunkt) för Gullvivan 4. För ny fastighet upprättas servis i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
EI	Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten

påbörjas. Detta beställs av Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören.

Beställning av elservis, både permanent och byggkraft, skall göras i mycket god tid, med anledning av leveranstider mm.

Uppvärmning

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Björn Edén
Exploateringsingenjör