

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen

Näsby 8:1 och 8:3 inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@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.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011, vilket gäller för denna detaljplan, så gäller Plan- och bygglag (1987:10). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling ska därmed härledas dit.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 20 lägenheter i maximalt 5 våningar, samt kontor och handel i en separat byggnad.

Planområdet är ca 4132 kvm stort och består idag av 2 fastigheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	9 nov 2010
Program	Översiktsplanen
Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	13 april 2011
Samråd	Maj 2011
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	5 dec 2011
Utställning	Dec-Jan 2011
Antagande i kommunfullmäktige	13 sept 2012
Laga kraft, tidigast	Sommar 2012
Byggstart, tidigast	Hösten 2012

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

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

Huvudmannaskap
ansvarsfördelning

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

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.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas i samband med att detaljplanen antas. Ett exploateringsavtal reglerar markägoförhållanden, ekonomiska frågor och övriga åtaganden av exploatören. Ett kvalitetsprogram kommer att knytas till exploateringsavtalet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering föreslås ske så att fastighetsgränsen följer detaljplanens användningsområden.

Gemensamhetsanläggning
och servitut

En gemensamhetsanläggning och ett servitut föreslås bildas enligt detaljplanen.

Området markerat med g på plankartan föreslås upplåtas för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen ska reglera in- och utfart, körväg, gångväg, dagvattenanläggning,

Området markerat med y på plankarta föreslås upplåtas för servitutsändamål till förmån för Näsby 8:3 belastande Näsby

8:1. Då fastighetsgränsen bitvis föreslås gå tätt intill fasaden på den föreslagna byggnaden på fastigheten Näsby 8.3 är det lämpligt att servitutet bildas för att ge rätt till underhåll av byggnad då detta blir nödvändigt.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan kommer inte att upprättas då detta inte bedöms nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut 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. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* 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.

En utredning gällande hantering av dagvattnet på fastigheten har gjorts inför utställningen. Dagvattenanläggningar planeras inom planområdet och beräknas kunna hantera stora delar av det dagvatten som rinner utmed fastigheten. På grund av topografin inom planområdet kommer dock fastigheterna att behöva anslutas till det kommunala dagvattennätet. Läs mer om detta i planbeskrivningen.

Gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Exploatören ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Området är idag delvis stört av buller från Gudöbroleden. Läs vidare om detta i planbeskrivningen.
Åtgärder riskanalys	Då detaljplanen innebär att bebyggelse planeras i närheten av en sekundär transportväg för farligt gods så togs en översiktlig riskanalys fram till samrådet. Inför utställningen har en fördjupad riskanalys gjorts för att närmare utreda de åtgärder som krävs för genomförandet av planen. Läs vidare om detta i planbeskrivningen.
Geotekniska åtgärder	Då delar av planområdet är utpekade som riskområde för ras och skred har en geoteknisk utredning gjorts till samrådet. Inför utställningen har denna utredning kompletteras med en stabilitetsutredning med översiktliga rekommendationer för grundläggning mm. Efter utställningen har kommunen utfört ytterligare utredning för att närmare utreda området mellan Tegvägen och Gudö å. Läs vidare om detta i planbeskrivningen.
	Under hösten 2012 kommer kommunen att utföra markstabiliserande åtgärder i området mellan Gudö å och Tegvägen. Dessa åtgärder kommer att innefatta avschaktning samt reparation och förbättring av

erosionsskydd. Arbetet kommer att vara färdigt innan byggstart enligt detaljplan sker.

TEKNISKA FRÅGOR

Infart till fastighet

Infart till området ska ske från de delar av Tegvägen som inte belastas av utfartsförbud.

Uppvärmning

Kommunen rekommenderar att förnyelsebara energikällor används. Bostäderna kan till exempel anslutas till de fjärrvärmeledningar som går i Tegvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planläggningen och plangenomförande svarar samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun:

Sophia Norrman Winter, planarkitekt
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör
Caroline Eriksson, projekteringsingenjör
Viviana Munoz, mätningsingenjör
Thomas Lagerwall, dagvatten
Göran Bardun, kommunekolog

Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör