



Detaljplan för

Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Utställningshandling, ÄPBL 1987:10

2014-04-14 SPN 2014-04-29

Dnr: 13SPN/0172

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	4	TEKNISKA FRÅGOR	8
ALLMÄNT	4	TEKNISKA UTREDNINGAR	8
PLANENS SYFTE	4	Vatten och spillvatten	8
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	4	Dagvatten	8
UTBYGGNAD	4	Geoteknik och radon	8
GENOMFÖRANDETID	4	Förorenad mark	8
Allmän plats	4		
Kvartersmark	4	MEDVERKANDE	9
ANSVARSFÖRDELNING HUVUDMANNASKAP	4	Medverkande tjänstemän	9
Huvudman för allmän plats	4	Medverkande konsulter	9
Val av huvudmannaskap	5		
Byggnadsplan 122	5		
Vatten och spillvatten	5		
Dag- och dräneringsvatten	5		
El	5		
Tele	5		
Bebyggelse på kvartersmark	5		
Lantmäteriförrättning	5		
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	6		
MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	6		
Vattenområde	6		
Naturområde	6		
Vägar	6		
FASTIGHETSÄTTNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.	6		
Fastighetsbildning och markinrång	6		
Gemensamhetsanläggning	6		
<i>Allmän plats</i>	6		
<i>Kvartersmark</i>	7		
<i>U-område</i>	7		
Väg 222	7		
Förvaltning och reglering av Kroksjöns avrinning	7		
EKONOMISKA FRÅGOR	7		
Allmän plats - vägar och naturmark	7		
Vatten och spillvatten	8		
El och tele	8		
Plankostnader och bygglovsavgift	8		
Förrättningskostnader	8		
Ersättning, inlösen	8		

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, VS-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör vägförbättringsåtgärder och säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt vatten och spillvatten byggs ut.

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2009 nov	Start-PM
2011 apr	Samråd
2011 aug/sep	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning.
2014 apr	Utställning
2014 aug	Antagande i kommunfullmäktige
2014 sep	Detaljplanen vinner laga kraft
2015	VA utbyggnad

UTBYGGNAD

Anläggande av vatten- och spillvattenledningar (VS-ledningar) beräknas färdigställt 1,5 år efter planen vunnit laga kraft. Markåtkomst för utbyggnad av VS-ledningar säkerställs vid en ledningsrättsförrättning. VS-utbyggnaden kan samordnas med utbyggnad av vägar om avtal finns mellan berörda fastighetsägare eller efter att anläggningsförrättning genomförts. VS-utbyggnaden kan också samordnas med eventuell flytt av andra ledningar om avtal finns mellan fastighetsägare och ledningshavare.

1,5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvartersmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara avslutade och inkoppling kan ske.

GENOMFÖRANDETID

Allmän plats

Genomförandetiden för allmän plats är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år. För kvartersmark är genomförandetiden förskjutet och börjar 1,5 år från det planen vinner laga kraft. Avsikten är att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till och att anslutning till VS-nätet ska kunna ske i samband med byggande inom fastigheterna. VS-utbyggnaden tar i stort sett hela det befintliga vägområdet i anspråk vilket försvårar framkomligheten för tyngre transporter under utbyggnadstiden.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VS har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Huvudman för allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar som gator, gång- och cykelvägar, naturmark m.m.

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. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som en samfällighetsförening ansvarar för.

Val av huvudmannaskap

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggt med framförallt fritidshus som numera ofta omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägnars anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker, främst i Gustavsbergs centrum.

Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt. Idag förvaltas vägarna inom planområdet av Västerängs samfällighetsförening som även är huvudman för allmänna platser vägar och naturmark i angränsande planområde. Trafikverket är huvudman för Stavsnavägen 222 belägen i direkt anslutning till planområdet, ingen betydande genomfartstrafik förekommer inom planområdet. Planområdet är ett område med både fritidshus- och permanentboende. Planen syftar till att i huvudsak bibehålla områdets ursprungliga karaktär med möjlighet till nybildning av fastigheter på stora tomter. Området ligger på ett relativt långt avstånd ca 11 km från Gustavsbergs tätort.

Byggnadsplan 122

Planförslaget innebär att delar av byggnadsplanen bp122 ersätts av den nya planen Strömma S4b. Reserverande del av bp122 fortsätter att gälla tillsvidare. Fastigheterna Strömma 1:1, 1:59, 1:62-63, 1:65 samt 1:100 omfattas av den nya planen medan fastigheterna Strömma 1:122, 1:157, 1:160 samt 1:165 fortfarande tillhör bp122.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar. Utbyggnad av kommunalt VA

samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret.

Utbyggnaden av VS-nätet avses vara färdigställd senast 1,5 år efter att planen vunnit laga kraft, dvs. under den tid som planen har förskjutet genomförandetid.

Från kommunal förbindelsepunkt bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Västerängs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda tomter förutsätts omhändertas inom varje fastighet.

El

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området. För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras. Även markförläggning av befintliga 24kV högspänningsluftledningar planeras. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov m.m. samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret.

Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kartavdelningen.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheten Strömma 1:1 ägs av Västerängs samfällighetsförening och fastigheten Strömma 1:167 ägs av Strömma Östra Villaförening. Fastigheterna till vilka planområdets lokalgator är lokaliserade ägs av Västerängs samfällighetsförening (Ripvägen, Hökvägen, Tärnstigen, Lärkstigen, Sågvägen och Strömmadalsvägen) och av Strömma Östra Villaförening (Ugglestigen, Duvstigen och Svanvägen).

Vattenområden

Strömma 1:1 äger vatten i planområdet. Vattenområdets utbredning är outrett. Strömma 1:3:s vattenområde utvisas i fastighetsbestämmningsbeslut taget av Lantmäteriet 1987.

Inom planområdet ligger Strömma båtklubb. Båtklubben har bryggor placerade efter fastigheten Strömma 1:1:s strand väster om Strömmabron. Ett WV₁-område (småbåtshamn) föreslås omfatta båtklubbens bryggor med omkringliggande vattenområde inom fastigheten Strömma 1:1.

Öster om Strömmabron föreslås WB-områden (bryggor) omfatta de befintliga gemensamma bryggorna som ägs av Östra Villaförening.

En bräddledning från VS-anläggningen vid Ripvägen planeras att förläggas vid sidan av vattenområdet för småbåtshamn. För området föreslås ett WE-område (teknisk anläggning). För att säkra tillträde till ledningen kommer ledningsrätt sökas hos Lantmäteriet. Restriktioner gällande ankare och dyl. kan komma att bli aktuella i närheten av ledningen för att hindra att den skadas.

Naturområden

Befintliga grönområden föreslås så långt som möjligt bevaras och läggs ut som allmän plats "NATUR" i detaljplanen.

Vägar

Vägarna i planområdet förvaltas av Västerängs samfällighetsförening och ingår i Strömma ga:2. Anläggningarna omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner m.m. (fullständig redovisning finns i anläggningsbeslutet). Kostnaderna för drift och under-

håll av vägarna fördelas på de deltagande fastigheterna enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättningen. Enligt anläggningsbeslutet för Strömma ga:2 ska de i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.

Fastighetsbildning och markintrång

I planen finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäteriet.

Den omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som pågår ställer också krav på vägnätet. För att möjliggöra framkomlighet och trafiksäkra lösningar ger detaljplanen möjlighet till breddning av vägar inom planområdet och hörnavskärningar i korsningar för att förbättra sikten.

Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

I planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning. Inrättande av ny gemensamhetsanläggning sker efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av Lantmäteriet. Anslutning av nybildade fastigheter samt omprövning av andelstal sker i lantmäteriförrättning.

Allmän plats

För planområdets allmänna platser finns en befintlig gemensamhetsanläggning inrättad för väg Strömma ga:2 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening. Samtliga fastigheter inom planområdet och inom byggnadsplanområdet bp137 har del i gemensamhetsanläggningen förutom fastigheterna Strömma 1:1, 1:167 samt 1:247. Utrymme för Strömma ga:2 är upplåtet på fastigheterna Strömma 1:1, 1:167 samt 1:247. I angränsande planområde finns en gemensamhetsanläggning inrättad för naturområde, Strömma ga:4. Västerängs samfällighetsförening förvaltar även denna.

För att genomföra planförslaget kan anläggningsbeslutet i Strömma ga:2 och ga:4 behöva omprövas för att möjliggöra t.ex. utbyggnad av vägar och upplåtelse

av ytterligare grönområde som idag inte ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar bildas. Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut.

Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift och underhåll fördelas genom andelstal. Avtal om utförande m.m. kan träffas innan lantmäteriförrättning genomförs.

Kvartersmark

Inom planområdets kvartersmark kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas, t ex för tillfart och VA-ledningar. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Fastigheten Strömma 1:103 ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 vid Ripvägen. Fastigheten har dock ingen väganslutning mot Ripvägen idag. I detaljplanen läggs del av Strömma 1:1s mark ut som kvartersmark vilket möjliggör att Strömma 1:103 kan regleras in markområdet genom en förrättning hos Lantmäteriet.

Område tillhörande Strömma 1:1 mellan Strömma 1:5 och 1:6 samt Strömma 1:83 och 1:84 lägg ut som kvartersmark vilket möjliggör att marken kan regleras till en bostadsfastighet.

U-område

Markreservat som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det är kommunen som huvudmannen för ledningen som kan ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Det görs antingen genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Genom en lantmäteriförrättning kan servitut eller ledningsrätt bildas.

För ett u-område gäller inlösenkyldighet och huvudmannen för ledningarna är skyldig att, på fastighetsägarens begäran, förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvat ska avse. Förbindelsepunkter förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för enskilda ledningar kan behöva bildas på kvartersmark

Väg 222

Väg 222 och området kring vägen är ianspråktaget med vägrätt. Inga ny enskilda tillfarter ska, av säkerhetsskäl, tillkomma mot väg 222. För några fastigheter behöver tillfart även fortsättningsvis kunna ske från väg 222 för andra fastigheter möjliggör planförslaget att tillfart istället kan ske från lokalgata.

Trafikverket ska bygga en gc-väg längs väg 222 mellan Dalkrokstigen och Ripvägen. Utbyggnaden hanteras utanför kommunens detaljplan och Trafikverket ansvarar för projektering, markåtkomst m.m. Utbyggnaden av gc-vägen samordnas på vissa delar med kommunens utbyggnad av VA-nätet.

Trafikverket bygger en gc-väg längs väg 222 mellan Dalkrokstigen och Ripvägen. Utbyggnaden hanteras utanför kommunens detaljplan och Trafikverket ansvarar för projektering, markåtkomst m.m. Utbyggnaden av gc-vägen samordnas på vissa delar med kommunens utbyggnad av VA-nätet.

Förvaltning och reglering av Kroksjöns avrinning

Inom planområdets östra del sker Kroksjöns avrinning genom fastigheterna Strömma 1:1, 1:105 och 1:167 ut i Strömma kanal. Avrinningen medför tidvis problem med översvämningar, främst i angränsande planområde. Enligt bestämmelser i jordabalken får en fastighetsägare inte själv ändra befintliga avledningsförhållanden för ett vattendrag så att skada uppstår hos grannfastigheter. Det åligger fastighetsägarna att fastställa att diket sköts och underhålls till ursprungligt skick. För att ändra ett vattendrags nivåer eller flöde krävs tillstånd eller ska anmälas enligt Miljöbalkens (MB) 11:e kapitel, Vattenverksamhet.

Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) innehåller flera regler som möjliggör samverkan mellan fastigheter. Samfälligheter kan bildas för bl.a. dikning och annan markavvattning. Diken och bäckar kan inte inrättas som gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Kostnader för gemensamma vägar m.m. fördelas enligt andelstal som fastställts genom lantmäteriförrättning. Möjlighet finns att fördela kostnaderna på de fastigheter som har störst nytta av en åtgärd. Driftkostnaderna

TEKNISKA FRÅGOR

kan fördelas utifrån hur stor användning respektive fastighet förväntas ha av anläggningen. Kostnaderna utgörs bl.a. av utförandekostnader, ersättningar för eventuellt ianspråktagande av mark och de anläggningar som finns på marken (t.ex. staket, häckar, träd m.m.) samt förrättningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Kostnader för utbyggnad och standardhöjningen av vägarna bekostas av huvudmannen som i den här planen är enskild.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligt kommer att utföras beror av de yrkanden och de beslut som tas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan prövas inom lantmäteriförrättningen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt gällande va-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2014 års kostnadsläge är ca 240 000 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande med årets plantaxa i samband med bygglovgivning.

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Taxan för Lantmäteriets handläggning bestäms av regeringen.

Ersättning, inlösen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt 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.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon ersättningsberättigande skada bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Vatten och spillvatten

Utredning och förprojektering av vatten- och spillvattenutbyggnaden genomförs av kommunens VA-enhet i samarbete med konsultföretaget EVT.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WRS Uppsala AB (Dagvattenutredning för Strömma, delområde S4, rapport 2010-0267-A). Vatten från kvartermark kan huvudsakligen infiltreras inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar. Invid korsningen Ripvägen/Ugglestigen ansluter vägarnas diken till Kroksjöns avrinning. Den del som både utgör vägdike och avrinning för Kroksjön är att betrakta som ett vattenområde, för vilket särskilda bestämmelser måste beaktas vid åtgärder och underhållsarbeten.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar åligger det den som har orsakat föroreningen att sanera.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emilie Hellström

Planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

MEDVERKANDE KONSULTER

Elin Raask, Grontmij AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Marita Claëson

Emilie Hellström

TF Planchef

Planarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN