



Detaljplan för del av Östra Ekedal 1:43 m.fl.
Strandvik
Värmdö kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING, 2015
Antagandehandling PBL (1987:10)

Dnr: 11KS/0339
KSPU 2015-10-28



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänt	3
Organisatoriska frågor	3
Tidsplan	3
Genomförandetid	3
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	3
Avtal	4
Fastighetsrättsliga frågor	5
Fastighetbildning, gemensamhetsanläggning mm. .	5
Fastighetsplan	6
Strandskydd	6
Ekonomiska frågor	7
Anläggningskostnader	7
Plankostnader och bygglovsavgift	7
Förrättningskostnader	7
Ersättning för skydds- bestämmelser.....	7
Tekniska frågor	7
Medverkande	8
Medverkande tjänstemän	8
Medverkande konsulter	8

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska 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, vägar, VA-anläggningar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidsplan***Upprättande av detaljplan*

2006 juni	Beslut att påbörja detaljplanering
2009 sommar	Programsamråd
2010 höst	Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige
2012 juni	Beslut om samråd
2012 juli-sept	Samråd
2015 april	Beslut om utställning
2015 maj	Utställning
2015 nov	Antagande i kommunfullmäktige

Planen vinner laga kraft ca fyra veckor efter att den har antagits förutsatt att beslutet inte överklagas.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan lantmåteriförrättning genomföras och bygglov sökas och beviljas.

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Bostäder och allmänna anläggningar bedöms kunna vara utbyggda ca tre år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 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*Allmän plats – vägar och parkmark*

Värmdö kommun kommer att vara huvudman för allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar, samt park och naturmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän platsmark. Exploatören kan komma att ansvara för utbyggnad av mindre delar av allmän platsmark enligt exploateringsavtal.

För mark som enligt detaljplan är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in marken. Överföring avses ske till kommunal fastighet. Inom detaljplanen ägs mark som ska lösas in av exploatören JM AB och marköverföring regleras i exploateringsavtal och separat överenskommelse om fastighetsreglering.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän gångväg inom x-område enligt exploateringsavtal. Kommunen är huvudman för gångvägen.

Vattenområde

Fastighetsägaren JM AB är ansvarig för vattenområde inom detaljplanen. Gustavsbergs båtklubb, fastighetsägare för Östra Ekedal 1:117 och 1:118 samt kommunen ansvarar för respektive bryggor inom WV-område.

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun. Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark ansvarar respektive fastighetsägare för enskilda ledningar. Befintliga ledningar inom kvartersmark ska flyttas av exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Östra Ekedal GA:8 förvaltar idag enskilda vatten- och avloppsledningar för Östra Ekedal 1:117, 1:118 och 1:43. Dessa avses ersättas med kommunala ledningar.

Inom de i detaljplanen angivna u-områdena möjliggörs utrymme för allmänna underjordiska ledningar för vilka ledningsrätt kan bildas. Ledningsrättshavare ansöker om prövning eller omprövning av ledningsrätt till Lantmäteriet. Eventuell ersättning till fastighetsägare för ledningsrätt regleras i avtal.

Dagvatten

Om- och nybyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden handläggs av Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun. Idag avleds dagvatten genom en ledning i nuvarande Pråmvarvsbacken. När kvartersmark anläggs över Pråmvarvsbacken ska denna ledning flyttas av exploatören och anläggas i u-område.

Respektive fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten som uppkommer på kvartersmark. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom den egna fastigheten. Ett verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas och fastigheter kan anslutas till allmänt dagvattennät. Dagvattennät utgörs i huvudsak av öppna diken genom parkmark. Dagvatten från fastigheter ska infiltreras/fördröjas och renas inom kvartersmark innan anslutning till VA-huvudmannens ledningsnät.

För dagvatten som uppkommer på allmän plats ansvarar kommunen.

El, tele samt fiberoptiska ledningar

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Stokab ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Fjärrvärme

Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärme inom området.

Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören JM AB/Seniorgården AB ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljöavdelningen, Värmdö kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadsavdelningen, Värmdö kommun.

Lantmäteriförrättning/fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av ledningsrätter, servitut mm ställs till Lantmäteriet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Värmdö kommun och JM AB i vilket bl a kostnader för upprättande av detaljplan regleras.

Ett exploateringsavtal för reglering av marköverlåtelse, exploateringsersättningar, anslutningsavgifter, gestaltning och miljöprogram samt övriga genomförandefrågor ska upprättas mellan JM AB och kommunen och godkännas i samband med antagande av detaljplanen. Avtalet förutsätter för sin giltighet att detaljplan antas genom beslut som vinner laga kraft.

Nyttjanderättsavtal ska tecknas mellan kommunen och Gustavsbergs båtklubb för förråd samt för landfästen för bryggor.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägoförhållanden**

JM AB och JM Värmdöstrand AB äger all mark inom planområdet. JM Värmdöstrand AB äger fastigheten Östra Ekedal 1:49, övriga fastigheter, Östra Ekedal 1:43, 1:117 och 1:118 samt Gustavsberg 1:7, ägs av JM AB.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm*Fastighetsbildning*

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för att fastighetsrättsligt genomföra detaljplanen.

Den mark som är utlagd till allmän plats ska övergå i kommunal ägo. Det avses ske genom att mark för allmän plats regleras över till kommunens fastighet Gustavsberg 2:1. Detta berör fastigheterna Östra Ekedal 1:43 och Östra Ekedal 1:118, se karta.

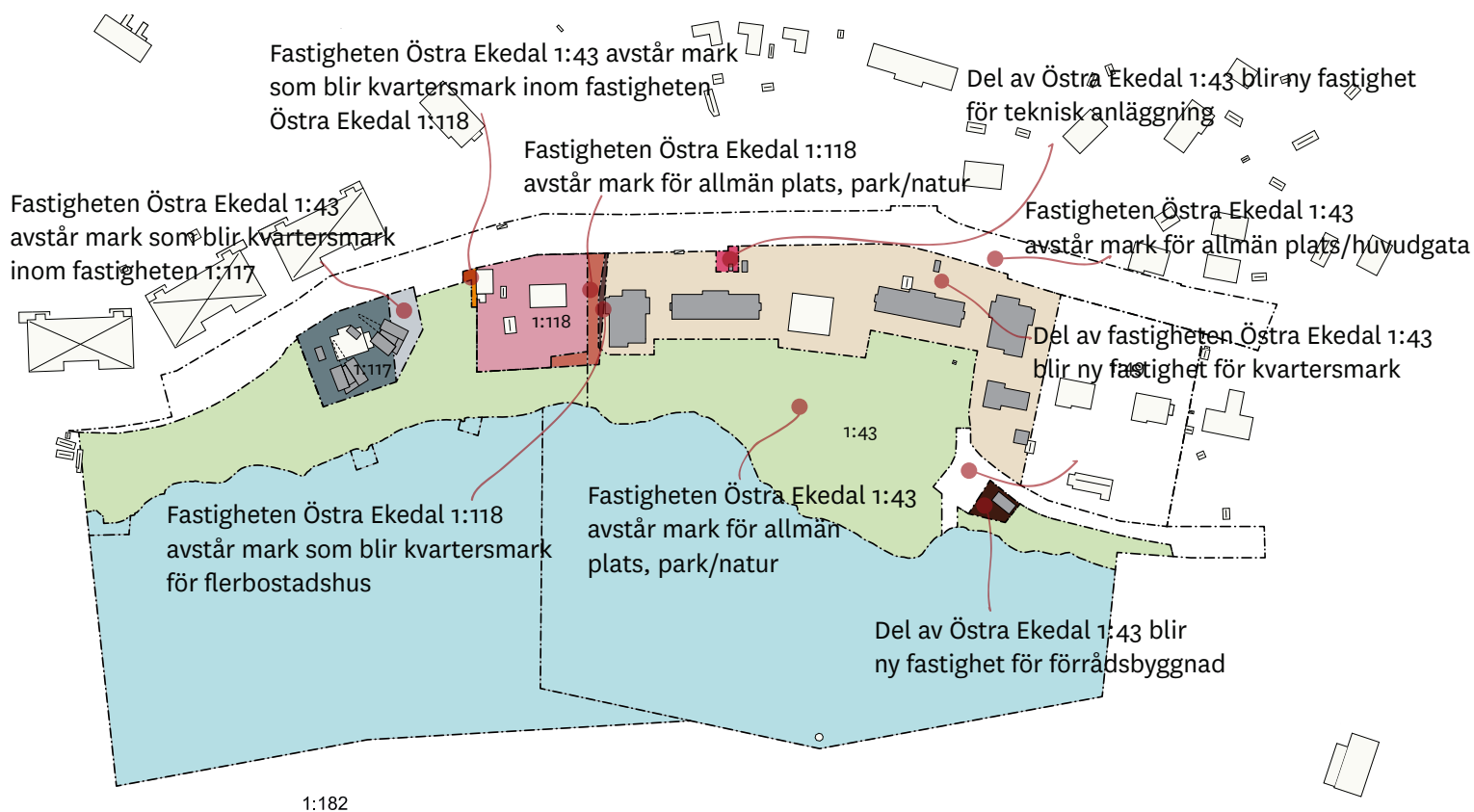
Kvartersmark för elnätstation samt för förråd, avsett för båtklubben, ska övergå i kommunal ägo och avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

Detaljplanen reglerar inte huvudmannaskap för vattenområden. Avsikten är att vattenområdet även fortsättningsvis kommer att tillhöra Östra Ekedal 1:43 samt Gustavsberg 1:7.

Exploatören ansvarar för fastighetsbildning inom kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör att mark regleras över från fastigheten Östra Ekedal 1:43 till Östra Ekedal 1:117, därefter kan Östra Ekedal 1:117 delas till två småhusfastigheter. Även fastigheten Östra Ekedal 1:118 kan utökas i dess nordvästra del genom att mark regleras över från Östra Ekedal 1:43. Östra Ekedal 1:118 avstår kvartersmark i sin östra del till ny bostadsfastighet. Ny småhusfastighet, den s k Brända tomten, avstyckas från Östra Ekedal 1:43.

JM AB bekostar den fastighetsbildning som krävs för exploaterings genomförande.



1:182

1:7

Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggningar

Två gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Gustavsberg GA:2 består av vägar mm inom centrala Gustavsberg, både inom och utanför planområdet. GA:2 förvaltas av Gustavsbergs vägförening. Gemensamhetsanläggningen måste omprövas som en följd av planen, då kommunen blir huvudman för vägar och övrig allmän platsmark inom planområdet. Detta berör dels Ekedalsvägen och dels ett mindre område vid Höjdhagsvägen.

Östra Ekedal GA:8 berör fastigheterna Östra Ekedal 1:117 (Solhem), 1:118 (Haga) och 1:43 och utgörs av befintliga vatten- och avloppsledningar. Gemensamhetsanläggningen ska omprövas/ upphöra i samband med att befintliga vatten- och avloppsledningar ersätts med nya och övergår till kommunen.

Om flera fastigheter bildas i området för flerbostadshus kan det finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning för parkering, kör- och grönytor etc.

Servitut

Ett antal officialservitut finns inom planen. Dessa reglerar rätt till väg samt rätt till brygga. Alla servitut förutom det som gäller rätt till utfart för Östra Ekedal 1:117(nr 0120-96/36.2) kan bestå. Östra Ekedal 1:117 får genom planen utfart direkt från fastighet till allmän väg.

De båda officialservituten nr 0120 – 96/36.1 respektive .3 för rätt till brygga för fastigheterna Östra Ekedal 1:117 respektive 1:118 kan behöva ändras i samband med att allmän platsmark förs över till kommunen. Befintliga servitutsområden ligger delvis på land, delvis i vatten och belastar fastigheten Östra Ekedal 1:43.

Servitut ska bildas för allmän gångväg inom x-område till förmån för kommunens fastighet Gustavsberg 2:1.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar för VA är tryggade med ledningsrätt. I och med exploateringen av området måste en del av ledningarna flyttas och därmed även ledningsrätter, vilket möjliggörs genom u-område på kvartersmark och anläggande inom allmän plats.

Övriga befintliga ledningsrätter kan komma att behöva omprövas och nya ledningsrätter kan behöva inrättas. Omprövning av ledningsrätter bekostas av exploatören.

Övriga ledningsinnehavare svarar själva för tryggheten av sina ledningsnät genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsplan

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

Strandskydd

Kommunen ansöker hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställning av detaljplanen. Följande särskilda skäl finns för ett upphävande:

Området har redan tagits i anspråk. Ny bebyggelse på platsen tillgodoser det allmänna intresset att stärka centralorten Gustavsbergs centrala delar för att skapa en sammanhängande tätort med goda förutsättningar för lokal service och kollektivtrafik. Bryggområdet och småbåtsverksamheten behöver för sin funktion ligga vid eller i vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Planens genomförande kommer stärka och förtydliga allmänhetens tillgång till strandområdet och ge besökaren upplevelser med vattenkontakt.

Planförslaget ger därför möjligheter att uppnå miljöbalkens intentioner rörande strandskyddet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningskostnader

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark ska fördelas mellan JM AB och Värmdö kommun enligt exploateringsavtal.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägare/exploatör svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas. Vattenfall eldistribution ansvarar för utbyggnad inom E-område. Kommunen eller Gustavsbergs båtklubb ansvarar för utbyggnad av förråd inom V-område enligt avtal.

Vatten, spill- och dagvatten

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten-/spillvatten-/dagvattennät tas ut enligt för tidpunkten gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt är upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer respektive fastighetsägares kostnad för servisledning mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Exploatören ska bekosta omläggning av allmänna ledningar som behöver flyttas p g a utbyggnad inom kvartersmark inom planområdet. Omprövning av ledningsrätt med anledning av dessa omläggningar ska bekostas av exploatören.

El och tele

Kostnaden för anslutning till el- och telenät debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningshavare.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaden för upprättande av detaljplan är reglerad genom avtal.

Bygglovsavgift tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsansökan. Planavgift ska inte utgå för ny- och ombyggnad inom planområdet.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet fördelar förrättningskostnaden mellan sakägarna i enlighet med fastighetsbildningslagen/ anläggningslagen/ledningsrättslagen om inte annat avtalats. Exploatören ska stå för förrättningskostnader för marköverlåtelse mellan JM AB och kommunen, omprövning av gemensamhetsanläggningar samt för omprövning av ledningsrätt.

Ersättning för skyddsbestämmelser

I detaljplanen har för vissa byggnader angivits skyddsbestämmelser (q1 – q3), vilka bl a innebär att byggnader inte får rivras och dess karaktär inte får förvanskas. Skyddsbestämmelser kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning enligt 14 kap PBL. Eventuella ersättningar med anledning av att skyddsbestämmelse införs i planen regleras i exploateringsavtal. Kommunen bedömer att ersättning utöver detta inte blir aktuellt.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar mm

Inom planområdet finns ett stort antal befintliga ledningar som vid ett genomförande av planen måste flyttas.

Vatten och avlopp

Området ska anslutas till det kommunala vatten och spillvattennätet.

För tomtmark gäller att dagvatten i första hand ska infiltreras inom respektive fastighet (LOD). Dagvatten ska hanteras enligt utförd dagvattenutredning. Verksamhetsområde för dagvatten kommer att inrättas för området. Under byggtiden ska dagvatten från byggarbetsplats omhändertas för att säkerställa att läckage inte sker till vattendrag och dylikt. Kommunala dagvattenanläggningar ska utföras i tidigt skede för att minska belastningen på berörda vattendrag redan i utbyggnadskedet.

TEKNISKA FRÅGOR / MEDVERKANDE

Geoteknik och radon

Exploator/fastighetsägare ansvarar för geotekniska undersökningar som krävs i samband med nybyggnad och ombyggnad. Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utförande av allmänna anläggningar.

Avfall

I samband med planering av nya bostäder inom kommunen skall plats för hämtning av minst två fraktioner av avfall finnas.

Skydd av vegetation

För vegetation inom planområdet, vilken bedöms ha höga naturvärden enligt naturinventeringen, ska särskilda regler gälla vid schakt- och ledningsarbete. Detta regleras i exploateringsavtal.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Emilie Hellström, projektledare
Anna Enberg, landskapsarkitekt
Anna-Kari Malm, projektledare, Seniorgården AB

Medverkande konsulter

Stellan Fryxell, arkitekt Tengbom
Joakim Lindmark, planeringsarkitekt Tengbom
Christer Hallberg, civ ing Structor FM Projektutveckling AB
Krister Knutsson, Rockstore Engineering AB

Samhällsbyggnadsavdelningen i Värmdö kommun

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Camilla Schultz
Mark- och exploateringschef

Stellan Fryxell
Arkitekt, Tengbom



VÄRMDÖ KOMMUN