



VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för del av
**Prästgården 2:1 m fl -
Värmdö kyrkogård**

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling

2016-01-21

Dnr: 15KS/123

Innehållsförteckning

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

April 2016 Antagande i kommunfullmäktige

Sommaren 2016 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 att aktualiseras.

Avtal

Ett exploateringsavtal tillhörande detaljplanen har tecknats mellan Värmdö kommun och Värmdö församling. Exploateringsavtalet reglerar kostnaderna för genomförandet och åtgärder i närområdet.

Det finns två bostadshus inom planområdet som ligger på mark som i nya planen har ändamålet begravnings. Bostadshuset 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.

Fastigheten Prästgården 1:48 har officialservitut för väg på fastigheten Prästgården 2:1. Detta servitut är beläget på den del av fastigheten 2:1 som i detaljplanen är angiven som begravningsplats. I samband med att området tas i anspråk för begravningsändamål behöver gällande servitut dödas och nytt avtalservitut tecknas gällande servitut för inom det område öster om nuvarande servitut, vilket är angivet med "g" i detaljplanen.

Fastigheten Prästgården 1:48 har officialservitut för brunn på fastigheten Prästgården 2:1. Innan kistgravar anläggs behöver officialservitutet dödas. Om fastigheten Prästgården 1:48 inte är ansluten till det kommunala VA-nätet vid tillfället då kistgravar anläggs alternativt att ny brunn anläggs inom fastigheten Prästgården 1:48 behöver dessutom nytt servitutsavtal för annan brunn tecknas.

Ett avtal mellan Prästgården 1:48 och Församlingen behöver tecknas där Församlingen tar kostnaden för anläggande av ny väg och brunn/alternativt kostnaden för anslutning till kommunalt VA-system.

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 byggnmälan 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

Prästgården 1:47 ska 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

Den brunn som Prästgården 1:48 har servitut för och som ligger på Prästgården 2:1 måste tas bort i samband med att Kistgravar anläggs. I första hand skall Församlingen ansvara för att en ny brunn anläggs inom användarnas egen fastighet Prästgården 1:48, alternativt att fastigheten ansluts till nyanlagd brunn längre västerut på församlingens mark kopplat till nytt ledningsservitut, eller -ytterligare

alternativt - att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet. De olika alternativa lösningarna kommer att studeras noggrannare och samrådas med ägaren av fastigheten Prästgården 1:48.

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. Nytt servitut för väg, beläget inom området som är angivet med ”g” i detaljplanen, behövs därför och nuvarande servitut behöver dödas.

Värmdö församling står för alla kostnader i samband med upprättande av rättighet för väg och ev. brunn med ledning för Prästgården 1:48. Värmdö församling står även för ansökan om Lantmäteriförrättning gällande upphävande av servitut för väg och brunn.

Inom detaljplaneområdet finns beteckningarna

- l, inom detta område får ledningsrätt för allmän luftledning bildas,
- u, inom detta får ledningsrätt för allmän underjordisk ledning bildas och
- g, vilket innebär att området är avsatt för vägservitut.

Fastighetsplan

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

Ekonomiska frågor

Vägar

Trafikverket ansvarar för kostnaderna för uppförande av en gångpassage med stolpar/pollare (utan refug) över väg 274 intill huvudinfarten samt en trottoar därifrån till södra busshållplatsen vid väg 274.

Alla vägar inom kvartersmarken bekostas av Värmdö församling.

Elledning

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

Anordnandet av ersättande vattenförsörjning till 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 tex. 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. Ett reningsmagasin för lakvatten ska anläggas av Värmdö församling i samband med att nya kistgravar anläggs.

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, inbegripet också bortsprängning av berg intill vägen för förbättrande av siktförhållandena vid huvudinfarten.

En ny in- och utfart i öster kommer att anläggas. Den kommer att användas av både kyrkogårdsbesökare och av Prästgården 1:48.

Den västra infarten till Kyrkan kommer att ges restriktionen att den endast får användas av trafik till och från fastigheterna Prästgården 1:17 och 1:52 samt av buss- och nyttotrafik. Utbyggnaden omfattar även uppföring av nya och effektivisering av befintliga parkeringsplatser och anläggning av mindre vägar som tillgängliggör området. Detta kommer att förbättra trafiksäkerheten i området.

Tillståndsfrågor

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

Clas-Göran Herrgård - genomförandefrågor

Linn Grönlund - planeringsarkitekt

Sebastian Bolander – natur

Susanna Eschricht – kulturmiljö

Johanna Danielsson – dagvatten