

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN
FÖR****Slånbacken****OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE**

Del av fastigheten Strand 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

ALLMÄN INFORMATION**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 förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i översiktsplanen. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter. Planförslaget innebär också en förtätning av området.

Planområdet är ca 7,5 hektar (ha) stort, varav ca 0,2 ha är vattenområde. Området består idag av 19 fastigheter för bostadsbebyggelse samt 1 fastighet för vägar och natur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Förfarande**

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

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun

Tidplan	Beslut om planuppdrag i planberedningen	3 sep 2009
	Program	översiktsplanen
	Beslut om samråd i planberedningen	4 nov 2009
	Samråd	18 nov – 7 jan 2010
	Beslut om utställning i kommunstyrelsen	25 maj 2010
	Utställning	8 juni – 2 juli 2010
	Beslut om ny utställning i kommunstyrelsen	26 okt 2010
	Ny utställning	23 nov – 14 dec 2010
	Antagande i kommunfullmäktige	feb 2011
	Laga kraft, tidigast	mars 2011
	Inlösen av allmän platsmark, tidigast	vår 2011
	Byggstart för VA-ledningar och gator, tidigast	sep 2011

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat 1,5 år 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 en detaljplan för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, E-område och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa ett och ett halvt år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelse även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (1,5 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmark 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 till dess den ändras eller upphävs.

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

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Gator och naturmark ägs idag av Tyresö Strands Markägarförening. I samband med planens genomförande kommer kommunen att reglera över marken till en kommunägd fastighet.

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.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSoneras 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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

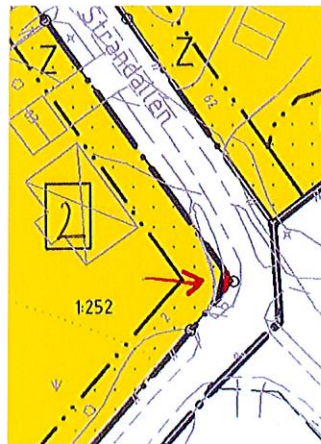
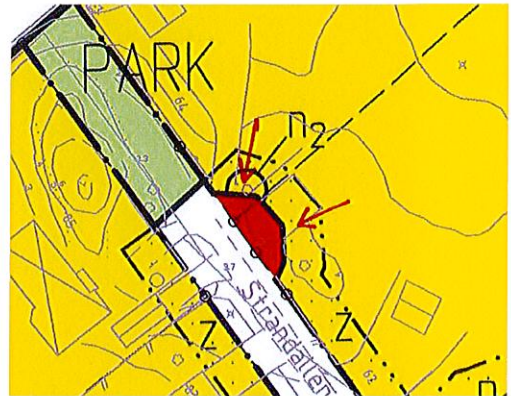
Ägandeförhållanden

Fastigheten Strand 1:548 ägs av Tyresö kommun och Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands Markägarförening. Resterade fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar. De privata fastigheter som berörs av dessa intrång är Strand 1:252, Strand 1:183-187, Strand 1:540 och Strand 1:3.

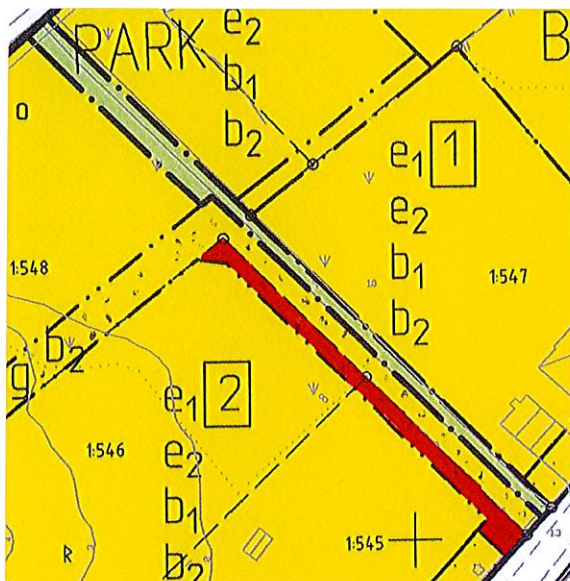
För att få plats med vändplanen på Strandallén är delar av fastigheten Strand 1:3 och Strand 1:540 utlagd som allmän platsmark, gata i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilarna.



För att kurvan vid korsningen Slånbacken/Strandallén ska få en tillfredställande utformning är delar av fastigheten Strand 1:252 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilen.

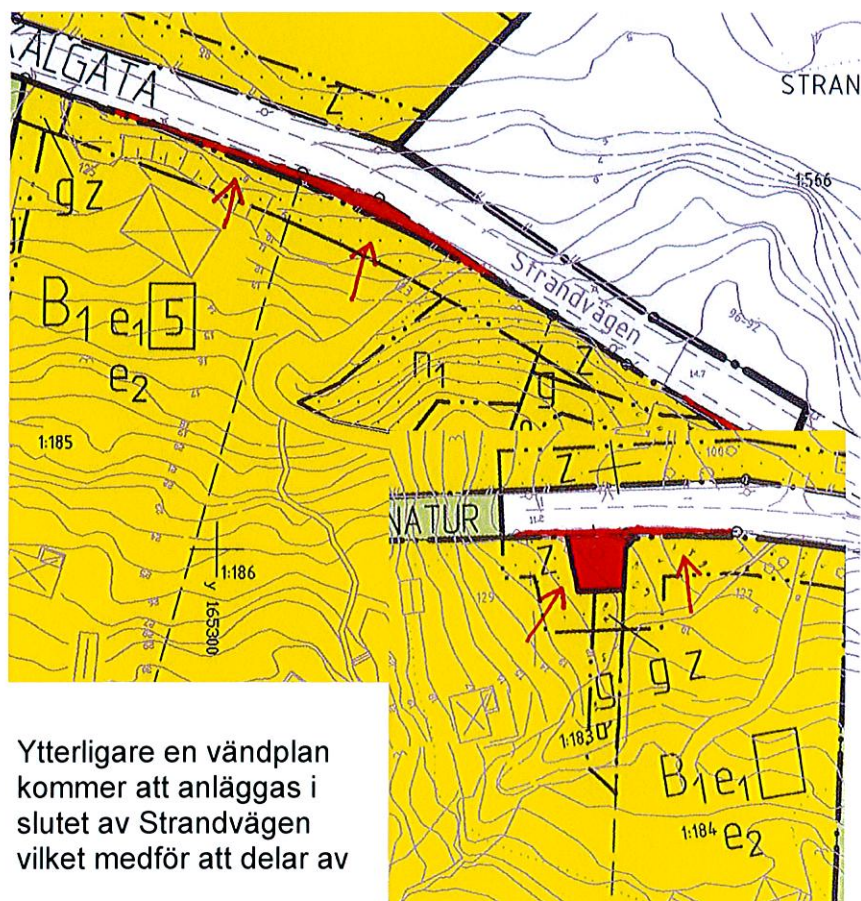
Vissa delar av planområdet är väldigt lågt belägna. För att klara avrinning av dagvattnet från angränsade naturområde är delar av fastigheten Strand 1:548 utlagd som allmän platsmark, park och kommer att föras över till en annan kommunägd fastighet Strand 1:2.

För att få plats med skaftväg till Strand 1:548, Strand 1:546 och tillkommande styckningar behöver intrång ske på Strand 1:545 och Strand 1:546. På kartan bredvid syns parkområdet



som grönt och intrånget är markerat med rött. Detta intrång är utökat från samrådsförslaget då en noggrannare utredning gjorts på skaftvägens bredd.

För att få plats med gata och dike längs med Strandvägen är delar av fastigheterna Strand 1:185-187 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan nedan är områdena markerade vid pilarna.



Ytterligare en vändplan kommer att anläggas i slutet av Strandvägen vilket medför att delar av

fastigheterna Strand 1:183 och Strand 1:184 är utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan ovan är området markerat vid pilarna.

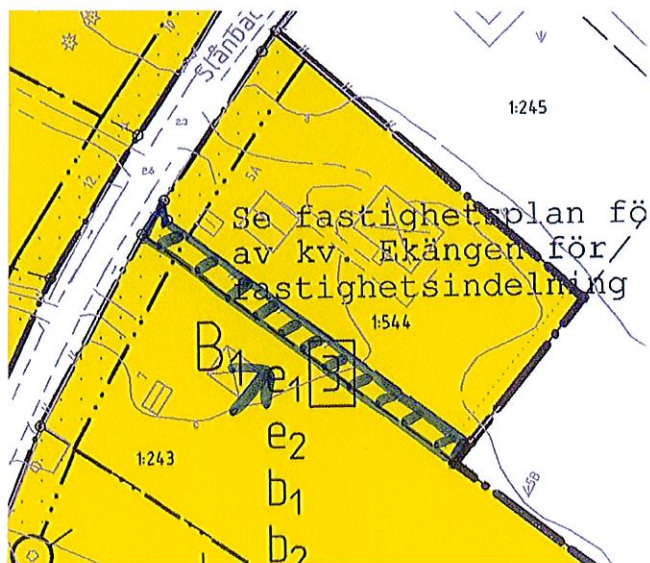
Fastighetsbildning, tillköp Tre fastigheter i detaljplanen ska utökas genom tillköp av kvartersmark.

Strand 1:242 och Strand 1:246 föreslås båda utökas genom tillköp av mark i korsningen Strandvägen/Slånbacken. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer



ändamålsenlig fastighetsindelning. Områdena är på kartan nedan rasterade vid pilarna.

För att skapa en styckningsrätt på fastigheten Strand 1:243 föreslås tillköp från kommunens fastighet Strand 1:543 enligt området rasterat vid pilen på kartan nedan.



Vissa fastigheter omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen

av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Tre fastighetsplaner kommer att upprättas eftersom det finns behov av gemensamma lösningar för flera fastigheter gällande väg samt vatten och avlopp inom kvartersmark. Fastighetsplanen bestämmer också den exakta gränsen för styckningar inom området.

Gemensamhets- anläggning och servitut

Planen ger stöd för bildande av fyra gemensamhetsanläggningar för väg, dagvatten-, vatten- och avloppsledningar samt område för sophantering och postlådor. Tre av dessa är belägna i kv. Hällen och en i kv. Slånängen. Se mer om detta i beskrivningen för respektive fastighetsplan.

Utöver detta föreslås att servitut skapas för vatten- och avloppsledningar dels för Strand 1:251 och för Strand 1:187. Strand 1:251 behöver dra ledningar över lotten G och därefter ansluta till angränsande gemensamhetsanläggning. Strand 1:187 behöver dra ledningar över lotten H för att nå det kommunala VA-nätet.

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 bruksavgift (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 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten.

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.

Gatukostnader	<p>Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelas på antalet fastigheter. Med 19 befintliga och 11 nybildande fastigheter blir avgiften för en befintlig fastighet 101 126 kronor och för en nybildad fastighet 151 689 kronor. Gatukostnader är inte belagda med moms. Se vidare i gatukostnadsutredningen.</p>																
Finansiering	<p>Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information om detta redovisas i gatukostnadsutredningen.</p>																
Ersättning vid markförvärv	<p>När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.</p> <p>När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.</p>																
Bygglov	<p>Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Bygglov</td> <td style="text-align: right;">8 000</td> </tr> <tr> <td>Byggnämnan</td> <td style="text-align: right;">8 400</td> </tr> <tr> <td>Nybyggnadskarta</td> <td style="text-align: right;">6 750</td> </tr> <tr> <td>Utstakning</td> <td style="text-align: right;">4 300</td> </tr> <tr> <td>Lägeskontroll</td> <td style="text-align: right;">2 500</td> </tr> <tr> <td>Detaljplanavgift</td> <td style="text-align: right;">16 000</td> </tr> <tr> <td><u>Fastighetsplanavgift</u></td> <td style="text-align: right;"><u>10 000</u></td> </tr> <tr> <td>Summa</td> <td style="text-align: right;">55 950 kronor</td> </tr> </table> <p>Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.</p> <p>Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.</p>	Bygglov	8 000	Byggnämnan	8 400	Nybyggnadskarta	6 750	Utstakning	4 300	Lägeskontroll	2 500	Detaljplanavgift	16 000	<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>	Summa	55 950 kronor
Bygglov	8 000																
Byggnämnan	8 400																
Nybyggnadskarta	6 750																
Utstakning	4 300																
Lägeskontroll	2 500																
Detaljplanavgift	16 000																
<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>																
Summa	55 950 kronor																
Fastighetsbildning	<p>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.</p>																

Kommunen tar initiativ till och betalar kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostanden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

- El För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
- Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

- Tekniska utredningar Delar av området är mycket lågt belägna och vid mycket regn bildas lätt vattensamlingar. Kommunen har därför genomfört en förundersökning av geotekniken i området. En fullständig geoteknisk undersökning krävs inför grundläggningsprojektering av tillkommande bebyggelse.
- För att få en bättre avrinning från området och för att undvika onödigt intrång ska diket över Strand 1:548 grävas om. Området är också planlagt som park för att kontinuerligt underhåll ska göras.
- VA-utbyggnad VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
- El- och teleledningar Allmänt för detaljplanen gäller att det i samband med ombyggnationen av området är upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggs i marken samtidigt som att VA-ledningar förläggs i gatan. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid.
- Innan bygglov ges på den del av fastigheten Strand 1:1 som är belägen mellan Strand 1:184 och 1:185 kommer den befintliga högspänningsledningen att behövas flyttas till, och markförläggas i, det närliggande natursläppet. Även den befintliga transformatorstationen kommer att behöva flyttas. Fastighetsägaren till Strand 1:1 ska betala kostnaderna för flytten och har ansvaret för att kontakt tas med Vattenfall för

bättre samordning angående densamma.

Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledningar gäller ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Slänter

För att kunna bygga om vägarna samt anlägga gångväg längst Slånbacken och stora delar av Strandvägen behöver slänt mer eller mindre gå in på varje fastighet i planområdet. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser att teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Infart till fastighet

Fastigheten Strand 1:546 har idag ingen direkt infart från gatan och föreslås därför ingå i den föreslagna gemensamhetsanläggningen i kv. Slånängen.

Lotten L i fastighetsplanen för Slånängen har ingen direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen utan kommer att behöva köra över parkmark för att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Uppvärmning

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän För planläggningen och plangenomförande svarar samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Sophia Norrman Winter, planarkitekt
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör
Håkan Ivarsson, mättingsingenjör
Azadeh Iranpour, bygglovschef
Camilla Engel, vägprojektör



Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör