

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Solberga etapp 7,

Område för villabebyggelse

Inom 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 genomförandet av detaljplanen.

**BAKGRUND OCH
SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att förbereda området för permanentboende i enlighet med den målsättning som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet inom området samt större byggrätter. Riktlinjer för byggnaders utformning och markens användning utformas för att så långt det är möjligt bevara karaktären i området.

Planområdet är ca 53 ha och består idag av 120 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse, 5 fastigheter för vägar, och park samt 1 för vattenkraftverk med tillhörande anläggningar.

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Planförfarande

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

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	2007-10-10
Program	fördjupad översiktsplan
Beslut om samråd i planberedningen	2008-12-17
Samråd	2 jan-16 feb. 2009
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	oktober 2009
Utställning	27 nov 2009-3 jan 2010
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2012
Laga kraft, tidigast	juli 2012
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	augusti 2012

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas

vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, u, z, e₁, e₃, e₄, g, y och x områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För övriga kvartersmarken börjar genomförandetiden att löpa fyra år från det att detaljplan vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelser även om genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.
- Handelsområdet har en genomförandetid på 5 år, denna inleds 4 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (4 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När detaljplanens genomförandetid börjar för kvartersmarken (B₁) 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 tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

I och med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att vara huvudman för gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av gator.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för el-ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicentral.

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.

Upphävande av § 113
Byggnadslagen

Enligt 113 § Byggnadslagen förordnades att viss mark utan ersättning skulle upplåtas till allmänheten i de byggnadsplaner som gäller inom planområdet idag. När detaljplanen för etapp 7 vinner laga kraft kommer viss mark som enligt de gamla byggnadsplanerna ska vara allmänt tillgänglig övergå till att vara kvartersmark. Beslut om att upphäva detta förordnande har, efter ansökan av kommunen, fattats av Länsstyrelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Inom området idag finns totalt 126 fastigheter varav två av dessa ägs av Tyresö kommun (Raksta 1:3 och Tyresö 1:544). Resterande fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark och parkmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Förvärvet sker genom fastighetsreglering och kommunen kommer att kontakta samtliga berörda fastighetsägare angående detta när planen vunnit laga kraft. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är Follbrinken 13, Raksta 1:4, 1:11, 1:99 och 1:300 samt Tyresö 1:556-1:557, 1:559-1:560, 1:565, 1:567-1:570, 1:576-1:579, 1:586, 1:589, 1:596, 1:598-1:599, 1:602, 1:605-1:606, 1:608-1:609, 1:613-1:627, 1:632-1:633, 1:635, 1:637, 1:639-1:641, 1:753 och 1:788. För att få en mer detaljerad bild över dessa intrång samt areauppgifter för intrången på respektive fastighet se bilaga 1.

Tillköp av kvartersmark

Vissa fastigheter har i detaljplanen föreslagits att genom fastighetsreglering köpa till kvartersmark mellan gata och nuvarande fastighetsgräns. Detta för att få en fastighetsindelning som är bättre anpassad efter dagens förhållanden. De fastigheter som har föreslagits köpa till kvartersmark är: Raksta 1:5-1:6, 1:8-1:9, 1:12, 1:15, 1:99, 1:299 och 1:301 samt Tyresö 1:547-1:548, 1:558, 1:748, 1:760-1:762 och 1:789. För att få en mer detaljerad bild samt areauppgifter på föreslagna tillköp för respektive fastighet se bilaga 1.

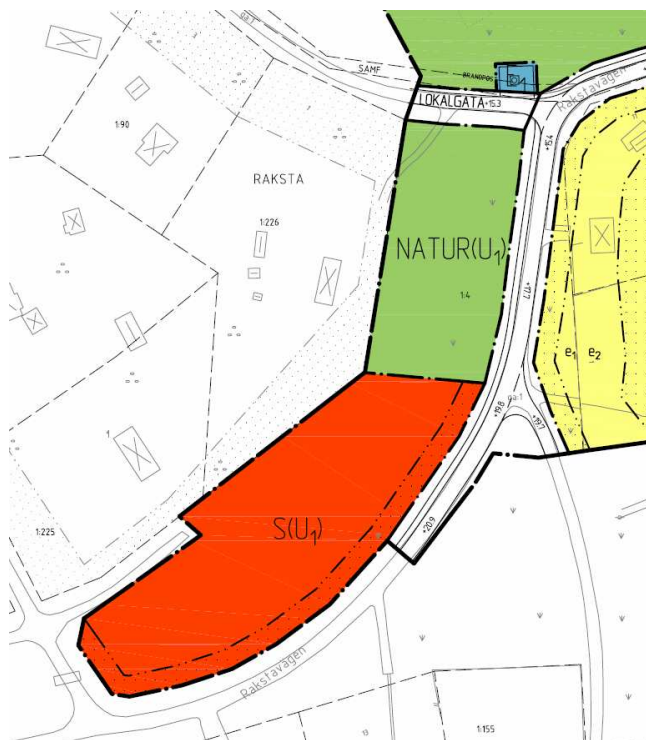
Tredimensionell
fastighetsbildning

För den bro som planeras att gå över fastigheten Raksta 1:300 som ägs av Vattenfall samt cykelvägen som även den är belägen på mark tillhörande Vattenfall, föreslås att tredimensionell fastighetsbildning genomförs. Dessa områden är markerade med rött på kartan nedan



Avstyckning

För området där det planeras för förskola/omsorgsboende har en ansökan om avstyckning lämnats in till Lantmäteriet. Den aktuella marken, som idag tillhör den privatägda fastigheten Raksta 1:4 kommer efter genomförd avstyckning att ägas av kommunen. På kartan nedan har området markerats med röd färg.



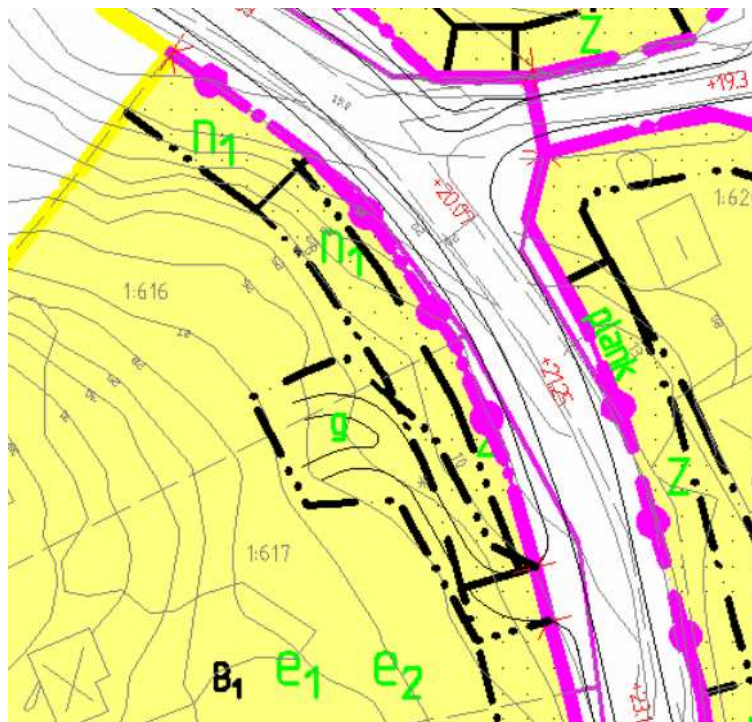
Servitut

Ett servitut föreslås bildas till förmån för kommunens fastighet Raksta 1:3, detta för att säkerställa anläggandet av en gång och cykelbro över det vattenområde som hör till Raksta 1:300. Området är markerat med x på plankartan. Bron är tänkt att vara en del av den gång och cykelväg som planeras längs Uddbyviken. Se kartan nedan



Gemensamhetsanläggning

Ett g-område har lagts in i detaljplanen på fastigheterna Tyresö 1:616 och 1:617, detta område är avsett att nyttjas för en gemensam infart till fastigheterna. Se kartan nedan.



Fastighetsplan

Upprättande av en fastighetsplan bedöms inte vara nödvändigt för att uppnå syftet med planen.

Vägföreningarna

När detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att ta över väghållningsansvaret för gatorna samt huvudmannaskapet för de allmänna platserna inom planområdet. I samband med detta kommer kommunen att ansöka om ombildning av de 3 vägföreningarna (Raksta ga:1, tyresö ga:1 och Tyresö ga:8) som idag är väghållare av

gatorna och ansvarar för skötsel av grönområdena inom planområdet.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering 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 bl a 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 250 000 och 300 000 kronor inklusive moms, beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen 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

Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter som bedöms ha en nytta av dessa. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnaden för en befintlig fastighet är **186 560** kr. Gatukostnadsutredningen kommer att tas fram samtidigt med detaljplanen för Solberga och del av Raksta. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Finansiering

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Läs vidare i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.

Bygglov m.m.

Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:

Bygglov	8 000
Bygganmälan	8 400
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	5 000
Lägeskontroll	2 100
<u>Detaljplanavgift</u>	<u>16 000</u>
Summa	46 250 kronor

Denna summa kan bli något högre för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.

Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

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.

Kommunen tar initiativ till och betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter enligt detaljplanen.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut i gatorna. 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.

Vissa fastigheter kommer inte att anslutas till kommunal dagvattenledning utan omhändertagandet av dagvatten ska

ske lokalt inom fastigheten. Dessa fastigheter har markerats med LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) på plankartan.

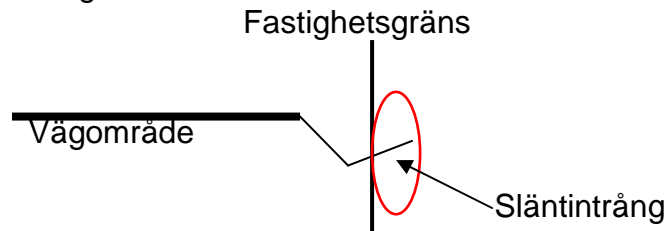
Fastigheten Raksta 1:121 kommer inte ges möjlighet att ansluta till de kommunala VA-ledningarna i detta skede. Anslutning för den aktuella fastigheten planeras att ske i samband med att fastigheterna inom etapp 12 ska anslutas.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. Under byggtiden ska befintliga el-anläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid.

Slänter

För att kunna bygga ut gatorna inom planområdet krävs att en slänt går in på vissa fastigheter. Skissen nedan visar hur ett släntintrång kan se ut.



De fastigheter som berörs av släntintrång är Follbrinken 5 och 13, Tyresö 1:553-1:554, 1:556-1:558, 1:562-1:563, 1:567-1:570, 1:572-1:574, 1:576, 1:579-1:580, 1:586-1:587, 1:592-1:593, 1:596, 1:598, 1:608-1:610, 1:615-1:623, 1:629-1:630, 1:763, 1:788 samt Raksta 1:5, 1:7-1:8, 1:11, 1:16, 1:121 och 1:301. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall en formell rättighet behöver skapas kan detta göras hos Lantmäterimyndigheten som då bildar ett servitut.

Uppvärmning

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Karl Hallgren
Exploateringsingenjör