

# Förslag till detaljplan för Brunn 1:739 och del av Brunn 1:1

## 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 OCH HUVUDDRAG

Fastigheten Brunn 1:739 är bebyggd och sedan länge ianspråktagen för småindustri. Verksamheter som till exempel brädgård och sortering av schaktmassor pågår. Viss störning för omgivningen förekommer av sorteringsverksamheten, så kallat industribuller. Fastigheten ligger inom sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt.

Syftet med detaljplaneläggning av Brunn 1:739 är att skapa förutsättningar för vidareutveckling av småindustriell verksamhet, hantverk och kontor på fastigheten. Förutsättningen är att pågående och tillkommande verksamhet inte ska medföra industribuller över gränsvärden för angränsande befintlig bostadsbebyggelse och planerad bostadsbebyggelse i Vargbacken norr om området. Planen ska möjliggöra uppförande av byggnad som skydd mot pågående industribuller för tillkommande bostadsbebyggelse i Vargbacken.

Brunn 1:739 är ansluten till kommunalt vatten och ska anslutas till kommunala spillvattennätet. Område för pumpstation för spillvatten (E-område) samt lokalgata (allmän plats) ingår också i planområdet.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan. Efter samråd av denna plan avses planområdet sammanföras med pågående plan för intilliggande Vargbacken.

Samråd	maj-juni 2013
Utställning	december 2013 – januari 2014
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2014
Detaljplan tidigast laga kraft	juli 2014

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning 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

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Huvudman för allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats – lokalgata – ska vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att en gemensamhetsanläggning inrättas för gator och annan allmän platsmark. Anläggningen kan därefter förvaltas av en samfällighetsförening.

Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. I Värmdö kommun har bebyggelseområden huvudsakligen enskilt huvudmannaskap. Områdena ligger ofta isolerade från varandra och har endast trafik till boende och verksamheter inom området.

Aktuellt planområde utgör område utan genomfartstrafik. Lokalgata utgör allmän plats i planförslaget och slutar vid fastigheten Brunn 1:739.

### Skyddszon för vattentäkt samt dispenser och tillstånd

Planområdet omfattas av skyddszon för vattentäkt. Bebyggande och andra åtgärder får utföras i enlighet med skyddsbestämmelserna efter det att erforderliga tillstånd och eventuella dispenser erhållits. Tillstånd enligt vattenskyddsbestämmelserna prövas av kommunens Byggmiljö- och hälsoskyddsnämnd. Eventuella dispenser prövas av Länsstyrelsen.

### Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar och till sitt ledningssystem hörande pumpstationer. Planområdet har kommunalt vatten. Kommunen ansvarar för utbyggnad av spillvattenledning fram till kvartersmarken för verksamheter.

Utbyggnad av kommunalt VS samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret. Utbyggnaden av VS-nätet avses vara färdigställd omkring ett år efter det att planen vunnit laga kraft.

Från kommunal anslutningspunkt bekostas och anläggs ledningar på kvartersmarken av fastighetsägare/exploatör.

### **Dag- och dräneringsvatten**

Detaljplaneområdet omfattas inte av det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Förorenat dagvatten från vägar inom kvarter och allmän plats ska separeras från rent dagvatten från tak.

Vatten från vägar på kvartersmark ska genomgå rening från bland annat olja. Utjämning av flödet ska ske inom kvartersmark. Därefter ska vattnet ledas till ytterligare rening i våtmark/översilningsyta utanför planområdet alternativt till vägdike. Exploatören utför och bekostar åtgärder på kvartersmark fram till kommunal våtmark/översilningsyta alternativt vägdiket. Kommunen utför våtmark/översilningsområde samt svarar för dess framtida drift och underhåll. Framtida drift och underhåll av vägdiken bekostas och utförs av blivande enskild huvudman

Exploatören utför och bekostar också alla åtgärder för omhändertagande av rent dagvatten inom kvartersmarken samt åtgärder med befintlig ledning som löper i nord-sydlig riktning genom fastigheten.

I avtal och tillstånd enligt skyddsföreskrifterna för Ingarö vattentäkt kommer särskilda åtgärder för rening av dagvatten ställas med anledning av att planområdet ligger inom skyddszon för vattentäkt.

### **Bygglov och andra åtgärder**

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret då planen vunnit laga kraft.

Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart och GIS-enheten.

### **El och tele**

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall. TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

### **Lantmäteriförrättning**

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

### **Avtal**

Kommunen har tecknat planavtal med Brunnens industriby AB (BIBAB). Avtalet reglerar kostnaderna under planskedet samt förutsätter att utveckling med småindustri kan ske samt att gränsvärden för industribuller kan innehållas för tillkommande bebyggelse i Vargbacken. Vidare svarar BIBAB för de geotekniska undersökningar som erfordras för att säkerställa bebyggande och verksamheter.

Exploateringsavtal skall utarbetas parallellt med detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet reglerar BIBABs och kommunens åtaganden, kostnader och tidpunkter för genomförande med avseende på Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen, VA, dagvattenhantering, buller, eventuellt behov av marksanering samt andra allmänna, enskilda och gemensamma anläggningar eller åtgärder.

Taxor och avgifter för bebyggelse och anläggningar skall betalas av BIBAB enligt exploateringsavtal eller enligt de regler som gäller vid tidpunkten för debitering. Exploateringsavtalet skall också reglera eventuella marköverlåtelse och rättighetsupplåtelse med mera.

Exploateringsavtalet skall godkännas av Värmdö kommunfullmäktige i anslutning till att detaljplanen antas. Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret.

## **TEKNISKA FRÅGOR.**

### **Lokalgata - Entreprenadvägen**

Lokalgatan ska ha sådan standard och bärighet att den uppfyller kraven för verksamheter.

### **Yt – och grundvatten, geoteknik**

Undersökningar avseende geotekniska förhållanden behöver utföras innan anläggande och bebyggande sker i planområdet.

### **Marksanering**

Undersökningar har visat att föroreningar finns på begränsade områden inom kvartersmark. Åtgärder för marksanering studeras vidare.

### **Åtgärder mot industribuller**

Planområdet alstrar med nuvarande verksamhet industribuller till omgivningen. Skyddsåtgärder mot buller krävs för att reducera bullret till Naturvårdsverkets riktlinjer (Naturvårdsverkets allmänna råd 1983).

Enligt planavtal ska erforderliga åtgärder genomföras efter att planen vunnit laga kraft och samordnas tidsmässigt med genomförandet av byggnation av seniorboendet så att riktvärden för industribuller innehålls då inflyttning sker i Vargbacken.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållanden**

Planen berör fastigheterna Brunn 1:1 och 1:739. Brunn 1:1 ägs av Värmdö kommun. Brunn 1:739 ägs av BIBAB.

## Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

Planen ger till exempel förutsättningar för fastighetsreglering innebärande att del av Brunn 1:1 tillförs Brunn 1:739. Kvartersmarken för småindustri kan komma att indelas i flera fastigheter. Vid indelning i flera fastigheter finns behov av att inom kvartersmarken samverka om väg, ledningar med mera och/ eller att viss nytthet tillförsäkras fastighet genom servitut, se nedan.

### **Gemensamhetsanläggningar**

#### *Allmän plats*

Gemensamhetsanläggning ska inrättas för allmän platsmark. Blivande fastigheter inom kvartersmark för verksamheter (J1K och E1-områden), skogsmarken inom del av Brunn 1:1 samt det eventuella bostadsområdet i Vargbacken har nytta av vägen.

#### *Kvartersmark*

Gemensamhetsanläggningar för väg, parkering, VS-ledningar med mera på kvartersmark kan bli aktuellt i det fall området indelas i flera fastigheter.

### **Servitut**

Servitut kan komma att aktualiseras för de fall någon fastighet behöver ha begränsad rätt över annan fastighet. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

### **Ledningsrätt**

De kommunala VS-ledningarna förläggs inom allmän platsmark. Kommunen ansöker om ledningsrätt för sitt VA-nät.

Övriga ledningshavare svarar själva för tryggheten av sina ledningsnät t ex genom ledningsrätt eller avtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som behövs för genomförandet av planförslaget har inte beräknats.

Kostnader för ombyggnad av lokalgata, dagvattenhantering, marksanering med mera ska regleras vidare i avtal mellan BIBAB och kommunen. Blivande fastighetsägare/exploatör svarar för kostnader för byggande och anläggande på kvartersmark.

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Kostnaderna för planläggning är reglerad i planavtal varvid planavgift enligt vid tidpunkten gällande taxa debiteras.

Lantmäterimyndigheten fattar beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga. Vid anläggningsförrättning, t ex ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter ”vad som är skäligt”.

## **MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

Medverkande tjänstemän samhällsbyggnadskontoret:

Yvonne Karlsson, projektledare

Majken Elfström, VA/renhållningschef

Lars Kustus, trafikingenjör

Sebastian Bolander, kommunekolog

### **Medverkande konsult**

Åsa Vikdahl, civilingenjör, lantmätare, Structor FM Projektutveckling AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg  
Planchef

Yvonne Karlsson  
Projektledare

Ulrika Jameson  
Mark- och exploateringschef