

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande med program enligt nedanstående tidplan.

2006 maj	Beslut i KSTU om att skicka ut detaljplaneförslaget på samråd.
2006 juli-september	Samråd
2008 okt-nov	Utställning
2009 juni	Antagande i kommunfullmäktige.
2009 juli	Detaljplan tidigast laga kraft

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat kan bygglov beviljas för nya huvudbyggnader, tillbyggnader och komplementbyggnader.

Utbyggnad av VA-nätet, vatten och spillvatten, påbörjas tidigast då det finns en antagen detaljplan. Utbyggnaden beräknas ta cirka 2 år.

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän platsmark och E-områden samt de fastigheter som redan är anslutna till kommunalt VA-nät börjar då detaljplanen vinner laga kraft. För övrig kvartermark är genomförandetidens början förskjuten med två år från det planen vinner laga kraft. Syftet är att VA-utbyggnaden ska hinna färdigställas och att anslutning till VA-nätet därefter ska kunna ske.

Genomförandetiden slutar 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras av att planområdet redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats

Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar och naturmark mm.

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att

kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Historiskt är huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som ofta numera omvandlas till bostäder för permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra, har trafik till de boende och verksamheter inom området samt ingen genomfartstrafik. Enskilda vägföreningar har ofta bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena.

Planområdet är ett äldre fritidshusområde som gradvis förändras mot ökad permanentbosättning. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och verksamheter inom området, ingen genomfartstrafik finns. Kolviks samfällighetsförening är huvudman för vägnätet. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; vägarna och naturmarken.

Vägverket är huvudman för den angränsande Skärgårdsvägen, väg 274.

Vatten och spillvatten

Fastigheterna Hemmesta 11:294-295, 14:1-2, 19:1-2, 24:1, 11:218, 11:469, 11:65, 11:462, 22:1, 11:434-438, 11:105-106, 11:109, 11:10, 11:352-355, 11:24, 11:309 och 11:428-430 ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Resterande fastigheter har enskilt vatten och spillvatten.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna. Utbyggnad av VA-nätet påbörjas tidigast då detaljplanen antagits. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Ansvar för dag och dräneringsvatten

Dagvatten skall från enskilda tomter infiltreras inom fastigheten. Vissa fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdikena för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden.

Dagvattnet från vägarna i området avleds i diken alternativt dräneringsledningar inom vägområdet som Kolviks samfällighetsförening ansvarar för. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken.

El

Vattenfall Eldistribution är elnätsägaren inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses träffas angående exploateringen inom Hemmesta 11:286 och 11:336. Avtalet ska bl a reglera disponeringen av området, gemensamhetsanläggningar, eventuella ersättningar mm.

Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Samhällsbyggnadskontoret. VA-nätet handläggs av VA-enheten. Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera AB.

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

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, kart- och GIS-enheten.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg- och Miljönämnden.

Eventuellt tillstånd enligt Miljöbalken söks hos länsstyrelsen i Stockholms län.

Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Fastigheterna Hemmesta 11:18, 11:108 och 11:110 ägs av Värmdö kommun. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planen syftar till att, i större utsträckning än idag, möjliggöra permanentbosättning. Kommunalt VA byggs ut. Den omvandling från fritidsområde till område för permanentbostäder, som pågått under en längre tid och som pågår, ställer krav också på vägnätet. För att möta det framtida behovet av framkomlighet och trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter kan förbättringar av vägnätet behöva ske. Detaljplanen ger förutsättningar för detta.

Gemensamhetsanläggning – Hemmesta ga:3

Hemmesta 11:1, 11:18, 11:37, 11:108 samt del av Hemmesta s:1 är upplåtna för Hemmesta ga:3 och omfattar vägar, grönområden, brygganläggningar mm (lantmäteriets akt 0120-00/36). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Kolviks samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen svarar för drift och underhåll av befintlig anläggning, Hemmesta ga:3. Kostnaderna fördelas enligt andelstal.

Omprövning av Hemmesta ga:3

Gemensamhetsanläggningen Hemmesta ga:3 omprövades år 2000 och ingående fastigheter tilldelades nya andelstal för utförande och drift av befintlig anläggning.

Med anledning av ny detaljplan och vägförbättringar aktualiseras frågan om ny omprövning. Omprövning är ett förrättningsförfarande som handläggs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägare. Även samfällighetsförening, efter stämmobeslut, och en kommun är behöriga att söka förrättning.

Vid förrättning för omprövning hanteras de åtgärder som ska utföras, det område som ska upplåtas, inom vilken tid anläggningen ska vara utförd, eventuella ersättningar som ska betalas till markägare mm. Grunderna för fördelning av kostnaderna ska bestämmas; varje fastighet ska åsättas andelstal för utförande och drift. Skillnad görs mellan kostnader för anläggningens utförande (den nytta fastigheten har av anläggningen) och för dess drift (användningen av anläggningen). Om det är lämpligt kan särskilda andelstal bestämmas för olika delar av en anläggning t ex när det är lämpligt en fastighet eller en grupp av fastigheter ensam svarar för utförandet av en viss del av anläggningen, medan samtliga fastigheter bör ta gemensam del i driften av hela anläggningen; sektionsindelning av anläggning. Det är också möjligt att inrätta flera gemensamhetsanläggningar. Inrättas flera anläggningar måste särskilda andelstal fastställas för varje anläggning. Detta hindrar inte att flera anläggningar förvaltas av samma samfällighetsförening. Den totala driftkostnaden måste i detta fall fördelas på de olika anläggningarna innan utdebitering från delägarna sker.

I detaljplanen omfattar allmän plats i huvudsak de vägar och naturområden som ingår i Hemmesta ga:3. Förutom den mark som är upplåten för Hemmesta ga:3 föreslås mindre delar av Hemmesta 11:200, 11:208, 11:286 11:336, 13:2 och 20:1 upplåtas för att möjliggöra breddning av väg. Breddning av befintlig väg, anläggande av mötesplatser, gångbana, vändplaner m fl åtgärder innebär att omprövning aktualiseras.

Planen innebär också att mark som är upplåten för Hemmesta ga:3 blir kvartersmark för bebyggande. Avstyckning från samfällighetsföreningens mark kan ske först då Hemmesta ga:3 upphört att gälla i den mark som avses bilda bostadsfastighet.

Åtgärder, som t ex förnyelse av beläggning på befintlig väg, dikesrensning och annat som är att hänföra till förvaltning av befintlig anläggning kan utföras utan att omprövning av gemensamhetsanläggningen behöver ske. Åtgärderna får inte innebära en standardhöjning.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut mm

Fastighetsbildning, avstyckning, fastighetsreglering mm, enligt detaljplanen kan ske då denna vunnit laga kraft.

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek och antal fastigheter. Utnyttjandegraden för tomt av anges.

Inom planområdets kvartersmark kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex för tillfart och VA-ledningar, behöva bildas i samband med avstyckning och VA-utbyggnad. Förbindelsepunkt för VA förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för enskilda ledningar kan därmed behöva bildas på kvartersmark.

Område inom kvartersmark markerat med ”g” på plankartan och blivande tillfart till Hemmesta 11:286 m fl, kan i förrättningen diskuteras att ingå i Kolviks samfällighetsförenings förvaltning.

Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmäteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet t ex nyttjanderätt, servitut.

Ledningsrätt

Befintliga allmänna VA-ledningarna finns i delar av vägnätet närmast Skärgårdsvägen. De tillkommande VA-ledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark; gatumark, naturmark. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

Fastighetsplan

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nedan redovisas de kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna. Det är inte möjligt att bedöma kostnaderna per fastighet då fördelningen beror på utfallet av anläggningsförrättningen; dvs de åtgärder som enligt beslut ska utföras och de andelstal som kommer att åsättas fastigheterna.

Allmän plats och vägar

Kostnaderna för gemensamma anläggningar fördelas enligt andelstal som fastställs i lantmäteriförrättning. Andelstal sätts för både utförande och drift i respektive gemensamhetsanläggning. En mycket översiktlig kalkyl av kostnaderna för samfällighetsföreningens vägar inom planområdet, grundad på typsektioner enligt planbeskrivningen och innefattande rivning av befintlig beläggning och ny överbyggnad, schakt mm, visar på kostnader kring 9 miljoner. Kostnaderna för åtgärder på vägnätet beror av de åtgärder som ska utföras enligt omprövning av Hemmesta ga:3 och i övrigt av de beslut samfällighetsförening tar gällande förvaltningsåtgärder på vägnätet.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan är för en enfamiljsvilla i 2008 års kostnadsläge 196 800 kr. Debitering sker när förbindelsepunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften cirka 30 000 kr.

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäterimyndigheten.

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

Inlösen och ersättning

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.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP under våren 2006. Vatten från kvartersmark infiltreras huvudsakligen inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Strandskydd

Kommunen avser att ansöka hos Länsstyrelsen om att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken och WB-områden i planområdet.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst	planarkitekt
Åsa Vikdahl	exploateringsingenjör
Majken Elfström	VA-ingenjör

Medverkande konsulter

Eva Nyberg-Björklund	planarkitekt
Tony Andersson	planingenjör/GIS-ansvarig
Lars Kiesel	samhällsplanerare

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg
Planchef

Ewa Andrén Holst
Planarkitekt