

Detaljplan för del av Gustavsberg 1:7 m.fl. Ekobacken I

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.

DETALJPLANEN

Planområdet omfattar del av Tjustviksområdet i Värmdö kommun. Detaljplanen ingår i en första utbyggnadsetapp av området. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bl a infrastrukturella etableringar, fjärrvärmeanläggning, ett pedagogiskt centrum, kvartersmark för miljöinriktade företag och kommunens återvinningscentral, samt ett trafikområde för kollektivtrafik (SL-bussdepå).

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande.

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram. Dessutom finns illustrationskarta, fastighetsförteckning, utställningsutlåtande, miljökonsekvensbeskrivning, tillägg till miljökonsekvensbeskrivning, dagvattenutredning, bullerutredning, trafikutredning, miljöprogram och skötselplan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för processen

Samhällstekniska nämnden (STN) beslutar om samråd
Information och samrådsmöte
Samrådsredogörelse
STN beslutar om utställning
Utställning
STN överlämnar förslaget till kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige antar detaljplan

november 2007
november 2007
februari 2007
juni 2008
juli-augusti 2008
november 2008
november 2008

Genomförandetid

Planområdet är förutom reningsverket oexploaterat. Exploateringen av området kommer att ske successivt. Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver den. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

ANSVAR FÖR DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Allmän plats

Allmän plats kan omfatta anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker m.m. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggandet av samt sköter drift och underhåll av de olika anläggningarna. Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom aktuellt planområde omfattar vägar, naturmark med gångvägar och ridvägar samt dagvattennät bestående av öppna och kulverterade diken samt dammar.

Kommunen samordnar omhändertagande av dagvatten från området. System på allmän platsmark utförs i enlighet med exploateringsavtal av nuvarande markägare. Renat dagvattnet leds till dagvattenanläggningar och vidare till recipienter belägna utanför planområdet.

Kommunen skall i egenskap av huvudman utföra anläggningar inom allmänplats och förvalta och sköta dessa i framtiden. Skötsel av natur ska ske enligt riktlinjer i framtagna skötselplan.

Stockholms lokaltrafik föreslås anlägga busshållplatser längs huvudgatan genom området.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Detta gäller med undantag av de ytor som på plankartan är reserverade för allmänna ledningar (u-områden) inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark som inte är allmänna.

Huvudmannen för de ledningar som är belägna eller skall nedläggas inom u-områden skall ansvara för drift och underhåll av dessa, se vidare under avsnitt fastighetsrättsliga förhållanden.

Vid en eventuell uppdelning av kvartersmarken i mindre fastigheter kan dessa komma att ha en gemensam infartsväg från huvudgatan belägen på kvartersmark. För denna inrättas då en gemensamhetsanläggning på fastighetsägarnas initiativ som reglerar drift och underhåll av gatan, se vidare under avsnitt fastighetsrättsliga förhållanden.

Dagvattensystem på kvartersmark byggs ut av respektive fastighetsägare. Dagvatten inom kvartersmark skall primärt omhändertas, renas och utjämnas av respektive fastighetsägare inom den egna fastigheten innan det leds vidare till kommunens dagvattennät beläget inom allmän platsmark.

Ledningar

Detaljplaneområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Efter att huvudledningarna för VA byggts ut kommer VA-verksamhetsområdet att utökas så att planområdet inkluderas. All ny bebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Verksamhetsområde för dagvatten kommer också att inrättas.

Nya va-ledningar skall nedläggas i huvudsak i allmän platsmark (gata) och inom de områden som är reserverade för ledningar (u-områden). Befintliga va-ledningar som sträcker sig från Tjustviks reningsverk och i sydvästlig riktning genom området skall ligga kvar i sitt nuvarande läge. Där ledningarna passerar kvartersmark har u-område utlagts (inom kvarter för reningsverket).

I samband med att nya va-ledningarna nedläggs kommer kommunen att nedlägga returrör för biogas från Käppala reningsverk på Lidingö. Kommunen är medlem i reningsverket. Kommunen och Storstockholms Lokaltrafik (SL) har intentionen att biogasen skall nyttjas av SL-bussar.

Fjärrvärmeledningar föreslås nedläggas i allmänplatsmark (gata) och eventuellt inom u-områden.

Huvudman för telenätet är TeliaSonera.

Huvudman för fjärrvärmeledningar är Vattenfall AB Värme Norden.

Huvudman för elnätet i området är Vattenfall Eldistribution. En befintlig transformatorstation finns och tre ny föreslås i planområdet. Området korsas av luftburna kraftledningar.

Kraftledningarna är idag säkrade med avtalsservitut. Med detaljplanen ges möjlighet att omleda och markförlägga kraftledning i gatumark.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

AVTAL

JM AB och Värmdö Kommun har träffat intentionsavtal där parterna är överens om att JM AB skall överlåta delar av Gustavsberg 1:7 till kommunen. Parterna är överens om att JM skall bygga ut va inklusive dagvatten och dammar, gator och gc-vägar inom allmänplats. Gatan som skall anläggas skall vara asfalterad, vara sju meter bred med en gång- och cykelväg intill belysning, bussgata och trädplantering skall även anläggas. Även allmänplats för naturpark skall överlåtas till kommunen.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan JM och kommunen där detaljerna kring utbyggnaden inkl anläggningar för dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen baserad på kommunens dagvattenpolicy och överlåtelsen av mark avsedd för allmänplats och ovan nämnda delar av kvartersmark skall regleras. Detaljer kring utbyggnaden som skall hanteras i avtalet är exempelvis ansvarsfördelning, omfattning, tidplaner, hyresupplåtelser och övriga rättighetsupplåtelser.

Avtal mellan fastighetsägare och Skärgårdens Ridcenter uppdateras m h t flyttning av ridvägar så att ridväg genom området säkras.

Avtal mellan JM och Vattenfall reglerar ekonomi och genomförande av markförläggningar av vissa kraftledningar.

Tillstånd för anslutning till allmän väg (länsväg 222) kan behöva regleras mellan kommunen och Vägverket då tidigare anslutning enbart trafikerades av buss. Detaljplanen medger även personbilstrafik.

Avtal mellan kommunen och Storstockholms Lokaltrafik (SL) skall träffas som reglerar utbyggnaden samt drift och underhåll av busshållplatser i området.

Anläggande av dammar för omhändertagande av dagvatten inom planlagt område klassas som vattenverksamhet. För anläggandet måste tillstånd erhållas från Länsstyrelsen och eventuellt Miljödomstolen om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

ORGANISATION

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnadskontoret.

Vatten- och avloppsanläggningen handläggs av VA-avdelningen, Samhällsbyggnadskontoret.

Anläggningar för omhändertagande av dagvatten skall anmälas till bygg- och miljönämnden senast 6 veckor innan anläggningen påbörjas. Undantagna från anmälningsplikten är avloppsanordningar som är avsedda att föra avloppsvattnet till enbart en allmän avloppsanläggning.

Frågor rörande elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution och telenätet av TeliaSonera.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäteriet.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Fyra fastigheter är till någon del belägna inom planområdet. Större delen av området utgörs av del av fastigheten Gustavsberg 1:7 som ägs av JM AB. Gustavsberg 1:26 som ägs av Värmdö kommun ligger i sin helhet inom planområdet. Dessutom berörs en mycket liten del av Gustavsberg 1:52, porslinstippen som ägs av AB Gustavsberg, och en liten del av Tjustvik 1:1 ägd av JM AB.

Fastighetsbildning

Kommunen skall ansöka om och bekosta fastighetsbildningen som krävs för att genomföra köp av de delar av Gustavsberg vilka är reglerade i intentionsavtalet och i det kommande exploateringsavtalet mellan JM Entreprenad AB och kommunen.

I övrigt ansöker och bekostar respektive fastighetsägare eventuell fastighetsbildning som kan komma att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen om inte annat har avtalats.

För att verka för småindustri i området bör kommande fastigheters utformning ej låsas fast utan bör prövas vid varje fastighetsbildning. Fastighetsplan bedöms därmed ej behöva upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

För eventuell väg som kan komma att utgöra gemensam angöringsgata till huvudgata bör en gemensamhetsanläggning inrättas för berörda fastigheter. Andra gemensamma anläggningar, exempelvis gemensamma servisledningar och parkeringar, inom kvartersmark kan komma att behöva regleras genom bildandet av gemensamhetsanläggningar.

För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning. Förrättning skall ansökas och bekostas av de deltagande fastigheternas ägare om inget annat avtalas.

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Ledningsrätt och servitut

Servitut och ledningsrätter finns upplåtna inom planområdet, se vidare tillhörande fastighetsförteckning.

För att upplåta rättighet för kommunens nya kall- och spillvattenledningar inom kvartersmark ansöker och bekostar kommunen ledningsrätt hos Lantmäteriet

Luftburen kraftledning är säkrad med avtalsservitut. Eventuellt kan servitutet behöva ändras den dag då ledningen skall jordförläggas. Ändringen av servitutet kan utföras av parterna gemensamt alternativt begärs ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Servitut eller ledningsrätt föreslås upplåtas för nya och eventuella befintliga (utan rättighet) el- och teleledningar i samband med genomförandet av planen. Ansöks och bekostas av respektive ledningshavare.

Planen anger områden för nätstationer. En nätstation är befintlig och säkrad med avtalsservitut. Särskilda fastigheter bör bildas alternativt särskild rätt upplåtas för de övriga tekniska anläggningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Värmdö kommun bekostar utförande och framtida drift av allmän plats.

Anläggandet av huvudgatan, gång- och cykelväg, belysning m.m. kommer att utföras av JM Entreprenad AB. Till följd av detta representerar anläggningskostnaden för JM Entreprenad AB gatukostnaden för deras fastigheter. Likaså representerar anläggningskostnaden kommunens gatukostnad för de fastigheter kommunen förvärvar från JM Entreprenad AB.

Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar och övrig fastighetsbildning bärs av de fastighetsägare som berörs.

Kommunen bekostar fastighetsbildningen av de markområden som överläts från JM AB till kommunen.

Plan- och bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa alternativt vad som avtalats med respektive fastighetsägare.

Kommunen bekostar ledningsrättsförrättningen för de kommunala kall- och spillvattenledningarna.

Avgift för anslutning till det kommunala va-nätet tas ut när kommunal anslutning är upprättad och ledningarna kan användas. Debitering sker enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.

I de fall rättighet finns för ledningar och dessa måste flyttas på grund av exploatering av fastighet bekostas flytt av fastighetsägare/exploatör.

Standardhöjningar, om- och nyanläggningar av ledningar inom och i anslutning till planområdet och därmed sammanhängande kostnader för ledningsrättsupplåtelser etc. bekostas av den som är huvudman för ledningen. Huvudmannen debiterare i sin tur fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning i form av el- och teleledningar finns delvis utbyggda inom planområdet. För nybyggnationen kommer näten att behöva byggas ut.

Fjärrvärmeledningar föreslås nedläggas i området.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet skall byggas ut inom planområdet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Anläggandet av va-ledningarna samordnas med anläggandet av biogasledningen från Käppala reningsverk på Lidingö.

Dagvatten från planområdets allmänna platsmark skall omhändertas via diken och ledas till dammar som skall anläggas. Dagvatten från kvartersmark skall omhändertas lokalt. Vägdagvatten skall avledas till diken längs med vägen och därefter till dammarna

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av en grupp inom kommunen med stöd från konsulter, se planbeskrivning. Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Svefa AB, i samråd med planenheten.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Olof Wiklund
Samhällsbyggnadschef

Bo Reichenberg
Exploateringschef

Hamid Roshangar
Planarkitekt