

Förslag till
Detaljplan för Ingaröstrand 7:1 m.fl., Värmdö

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLL

1	ALLMÄNT	1
2	DETALJPLANEN	1
3	HANDLINGAR	2
4	ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
4.1	Tidplan för planprocessen	2
4.2	Genomförandetid	2
4.3	Ansvar för detaljplanens genomförande	3
4.4	Avtal	4
4.5	Organisation	5
5	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	5
5.1	Ägoförhållanden	5
5.2	Fastighetsbildning	5
5.3	upphävande av förordnande enl 113 § Byggnadslagen (6:19 § Plan- och bygglagen) för del av Ingaröstrand 7:1	5
5.4	Gemensamhetsanläggningar	6
5.5	Ledningsrätt	6
5.6	Servitut mm	7
6	EKONOMISKA FRÅGOR	7
7	TEKNISKA FRÅGOR	7
8	MEDVERKANDE	8
8.1	Medverkande tjänstemän	8

1 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 skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

2 DETALJPLANEN

Planområdet omfattar Ingaröstrands villaområde på Ingarö i Värmdö kommun. Syftet med detaljplanen är att anpassa planbilden till den pågående markanvändningen inom området.

Förslaget innebär att samtliga fastigheter inom planområdet ansluts till kommunalt vatten- och spillvatten (VA-nätet) och byggrätten inom fastigheterna utökas för att möjliggöra permanentboende. Detaljplanen innehåller dessutom en tomt för förskola.

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande.

3 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.1 Tidplan för planprocessen

KStu beslut om samråd	23 januari 2006
Samråd	mars 2006
Informations- och samrådsmöte	9 mars 2006
Utställning 1	juni 2006
Utställning 2	jan 2009
KF antagande av detaljplan	våren 2009
Laga kraft detaljplan, tidigast	våren 2009

Kommunen påbörjar utbyggnaden av VA-nätet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Utbyggnaden bedöms ta ca två år för hela planområdet. När det allmänna ledningsnätet för vatten- och spillvatten är utbyggt kan enskilda fastigheter ansluta sig till den kommunala anläggningen. Permanent bygglov för utökad byggrätt enligt planförslaget kan beviljas när genomförandetiden börjar löpa och när respektive fastighet anslutits till det kommunala ledningsnätet.

Vid denna plans laga kraft vinnande upphör tidigare byggnadsplan fastställd den 18 juli 1953 (kommunens planarkiv nr 40) samt nya bestämmelser fastställda av länsstyrelsen den 15/6 1988 om ändrad byggrätt.

4.2 Genomförandetid

Planområdet är delvis bebyggt. Genomförandetiden startar två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft för att säkerställa att det kommunala ledningsnätet för vatten- och spillvatten är fullt utbyggt. Ny bebyggelse i enlighet med detaljplanen förväntas ske successivt, genomförandetiden föreslås därför vara 15 år. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna 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.

4.3 Ansvar för detaljplanens genomförande

4.3.1 Allmän plats - huvudmannaskap inom Värmdö kommun

Allmän plats kan omfatta anläggningar såsom gator, vägar, gång- och cykelvägar, naturmark, parker m.m. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. PBL 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. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att ansvaret för vägar och andra allmänna platser åligger särskilt inrättad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, ofta en vägförening.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt vägar. Historiskt har huvudmannaskapet för vägar och andra allmänna platser inom Värmdö kommun varit enskilt. Inom centralorten Gustavsberg har fabriken byggt upp och haft ansvaret för infrastrukturen. Huvudmannaskapet har senare övergått till Gustavsbergs vägförening. I de nyare delarna av Gustavsberg har huvudmannaskapet vanligen ålagts vägföreningar som inrättats för respektive bostadsområde. Övriga delar av Värmdö kommun har bebyggts gradvis med framförallt fritidshusbebyggelse, som numera ofta omvandlas till åretruntbostäder. För vägarnas anläggande och drift har enskilda vägföreningar bildats i de olika områdena. Kommunen är huvudman enbart för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsbergs centrum.

Det finns med andra ord en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya detaljplaner arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. En av orsakerna till valet av enskilt huvudmannaskap är att det fördelar väghållningsansvaret mellan alla fastigheter som har nytta av vägarna, inte bara bland dem vars ägare är skrivna i kommunen och som en följd av detta betalar kommunalskatt. Detta uppfattas som en mycket viktig rättvisefråga i Värmdö kommun.

4.3.2 Allmän plats - huvudmannaskap inom planområdet

Allmän plats inom aktuellt planområde omfattar vägar, gång- och cykelväg, park och naturområden. Större delen av vägnätet och all park och naturmark inom planområdet ingår i befintlig gemensamhetsanläggning Ingaröstrand GA:8 som förvaltas av Ingaröstrands samfällighetsförening. Planförslaget anger att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats, istället föreslås enskilt huvudmannaskap och att samfällighetsföreningen även fortsättningsvis är huvudman för större delen av allmän plats i planområdet i enlighet med ovan förda resonemang. Vägverket är och föreslås även framöver som väghållare/huvudman för Fågelviksvägen, länsväg 652, markerad som huvudgata på plankartan. Barnviksnäs-Tranarö samfällighetsförening är och föreslås även framöver som väghållare/huvudman för Tranarövägen, den lokalgata som sträcker sig söderut från länsväg 652 mot Norra Ingaröstrands bostadsområde (Barnviksnäs/Tranarö), vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Barnviksnäs GA:1.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap bedöms föreligga eftersom majoriteten av fastighetsägarna i planområdet är positiva till ett fortsatt enskilt huvudmannaskap, området inte ligger centralt inom kommunen och huvudmannaskapet i omkringliggande områden också är enskilt.

Dagens standard på befintliga vägar och naturmark förutsätts vara tillfyllest även för den tillkommande exploateringen som detaljplanen medger, planen skapar dock planstöd för eventuell framtida vägförbättring i korsningen Fågelviksvägen/Tranarövägen.

Planen anger markanvändningen gc-väg och gc-anslutning i anslutning till förskoletomten. Dessa planeras anläggas i samband med att förskolan byggs. I dagsläget är det enklart vem som blir framtida huvudman/väghållare för gc-vägen. Olika alternativ kan vara Vägverket, samfällighetsföreningen eller kommunen genom avtal med Vägverket/samfällighetsföreningen. Gc-vägens genomförande prövas slutligt då frågan om väghållaransvaret har utretts. Väghållaren ansvarar för att lösa eventuell mark för utförandet av gc-vägen.

4.3.3 Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark som inte är allmänna.

Kommunen eller annan verksamhetsutövare kan, när behovet av förskola (för det antal barn i förskoleåldern som förväntas bo inom området) föreligger, förvärva del av fastigheten Ingaröstrand 7:1 av Ingaröstrands Samfällighetsförening, i plankartan utmärkt som kvartersmark för förskoleändamål, och där uppföra en lokal för barnomsorg.

4.3.4 Ledningar

Detaljplaneområdet kommer att ligga inom verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och spillvattenanläggningen vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna. Ledningarna kommer i huvudsak anläggas i allmän platsmark, men kan i vissa delar ligga inom kvartersmark och i vattenområde. Två områden för pumpstationer finns inom planområdet, ett befintligt vid båtklubben, ett vid områdets södra gräns. Områdena är markerade med E på plankartan.

Huvudman för telenätet är TeliaSonera.

Huvudman för elnätet i området är Vattenfall Sveanät AB. Områden för tre befintliga transformatorstationer är markerade med E på plankartan. Transformatorstationen vid korsningen Fågelviksvägen/Tranarövägen planeras flyttas något söderut på huvudmannens önskan.

I det fall ledningar behöver kompletteras för nyttillkommande bebyggelse får detta regleras mellan fastighetsägarna och respektive huvudman, se vidare i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

4.4 Avtal

Avtal som reglerar upplåtelse av mark för VA-ledningar och ledningsrätt ska träffas mellan Ingaröstrands Samfällighetsförening och kommunen innan detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige. Avtalet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Den dag behov av en förskola (för det antal barn i förskoleåldern som förväntas bo inom området) föreligger ska ett genomförandebrev träffas mellan kommunen, ev förskoleoperatör och samfällighetsföreningen som reglerar bl a förvärv av förskoletomten och anläggande och kostnader för gc-väg och gc-anslutning m.m.

Det är samfällighetsföreningen som äger rätten att upplåta (överföra, hyra ut, arrendera ...) marken till kommunen, eller annan operatör, för att uppföra och bedriva förskolan. Hur stor del av den avsedda marken som då behövs för ändamålet beräknas i samråd med operatören och beslutas av föreningen. Kostnads- och ansvarsfördelningen för uppförandet och drift av förskolan regleras också i avtal som föreningen måste godkännas av föreningen.

Avtalen kommer att ligga som grund för nödvändiga lantmäteriförrättningar för genomförandet av planförslaget.

4.5 Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Samhällsbyggnadskontoret.

Vatten- och spillvattenanläggningen handläggs av VA-avdelningen, Tekniska förvaltningen.

Elnätet handläggs av Vattenfall Sveanät och telenätet av TeliaSonera.

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

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Miljö och Byggnadsnämnden.

5 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Ägoförhållanden

Planområdets 104 fastigheter ägs av enskilda förutom fastigheten Ingaröstrand 7:1 som ägs av Ingaröstrands samfällighetsförening. Se även tillhörande fastighetsförteckning, upprättad av Lantmäteriet. Det förordnande enligt 113§ Byggnadslagen som fanns i Byggnadsplan 40 är fullföljt genom bildandet av fastigheten Ingaröstrand 7:1 som är i samfällighetsföreningens ägo.

5.2 Fastighetsbildning

Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning som kan komma att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen innehåller bestämmelse om att minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2500 m². Befintliga fastigheter varierar mellan 2500-3000 m² i areal.

En justering av fastighetsgränsen mellan Ingaröstrand 7:42 och 7:1 föreslås för att säkerställa infarten till Ingaröstrand 7:42.

Förskoleoperatören ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som behövs i samband med bildandet av skolfastigheten.

Fastighetsplan bedöms ej behöva upprättas.

5.3 upphävande av förordnande enl 113 § Byggnadslagen (6:19 § Plan- och bygglagen) för del av Ingaröstrand 7:1

I samband med förnyad utställning av planförslag för Ingaröstrand 7:1 avser Samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun, att hos Länsstyrelsen i Stockholm ansöka om att upphäva rubricerat förordnande. Syftet med upphävandet är att möjliggöra den förslagna

markanvändningen för del av Ingaröstrand 7:1 (betecknad med S1 på bifogat planförslag). Anhållan kommer att skickas till Länsstyrelsen efter samråd med och underrättelse av berörda sakägare samt beslut i samhällstekniska nämnden.

Ett planförslag för rubricerat område har tidigare varit utställt för allmän granskning under sommaren 2006. Planförslaget antogs av kommunfullmäktige 2006-12-14. Regeringen beslutade dock den 18 juni 2008 att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Upphävandet gjordes av formella skäl eftersom det i genomförandebeskrivningen saknades upplysningar om att planområdets allmänning (Ingaröstrand 7:1) omfattades av ett förordnande enligt Byggnadslagen 113 § (nuvarande Plan- och bygglagen 6:19 §). En beskrivning saknades av konsekvenserna av att en del av den aktuella marken omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark för förskoleändamål.

För att åtgärda de av regeringen åberopade skälen till upphävandet har revidering av planhandlingarna genomförts och planförslaget ställts ut igen.

Syftet med upphävandet av förordnandet är redan uppfyllt, eftersom tomtmarken redan har överförs till huvudmannen (samfälligheten). Sålunda har upphävandet av förordnandet i sig inga konsekvenser för rättighetsägarna. I stället är det konsekvenserna av föreliggande planförslag; att del av den mark (Ingaröstrand 7:1) som berörs av förordnandet föreslås ändras från allmän platsmark till kvartersmark endast för förskoleändamål. Detaljplanförslaget tillåter inte någon annan markanvändning på tomten. Samfällighetsföreningen kommer även fortsättningsvis att äga marken efter att planen vunnit laga kraft och upphävandet av det aktuella förordnandet. Föreningen bestämmer om och när en förskola ska byggas på den avsedda marken (S1 på plankartan). Den förslagna verksamheten kan då bedrivas av samfällighetsföreningen, kommunen, en föräldrakooperativ eller annan operatör genom upplåtelse eller överlåtelse av marken

5.4 Gemensamhetsanläggningar

I samband med att förskolan byggs bör en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning Ingaröstrand GA: 8 göras. Även vissa andra smärre justeringar kan behöva göras av gemensamhetsanläggningen för att omfattningen av befintlig gemensamhetsanläggning Ingaröstrand GA: 8 skall överensstämja med planen.

Gemensamma anläggningar i form av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark kan komma att behövas, t ex gemensam angöringsväg eller gemensamma servisleddningar för VA. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning.

Berörda fastighetsägare ansöker om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen.

5.5 Ledningsrätt

För att upplåta rätt för kommunens vatten- och spillvattenledningar ansöker kommunen om ledningsrätt hos Lantmäteriet. Kommunen har redan ansökt om ledningsrätt för ledningar i vattenområde och pumpstation inom E-område intill båtklubben. Planen anger sex områden för tekniska anläggningar, avseende transformator- och pumpstationer. Särskilda fastigheter bör bildas alternativt särskild rätt upplåtas för dessa tekniska anläggningar i det fall de inte redan finns.

5.6 Servitut mm

En mängd servitut finns upplåtna inom planområdet, se vidare tillhörande fastighetsförteckning, upprättad av Lantmäteriet.

Dagens el- och telenät är inte säkrat genom ledningsrätt eller annan rätt.

6 EKONOMISKA FRÅGOR

Ingaröstrands samfällighetsförening bekostar drift och underhåll av allmän plats, undantaget Fågelviksvägen och Tranarövägen. Eventuella åtgärder på vägnätet förutsätts kunna genomföras såsom driftsåtgärder, förutom anläggandet av gc-vägen som avses utföras i samband med att en förskola byggs. Kostnaden för anläggandet av GC-vägen kommer att regleras i ett genomförandeavtal som skall träffas mellan kommunen, ev förskoleoperatör, samfällighetsföreningen och Vägverket.

I det fall behov av framtida vägförbättringar uppstår i korsningen Fågelviksvägen/Tranarövägen får överenskommelse om vem som ska ansvara för åtgärderna och bekosta dessa särskilt överenskommas.

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

Kommunen bekostar ledningsrättsförrättningen för de kommunala vatten- och spillvattenledningarna.

Åtgärder som utförs av Lantmäteriet, såsom avstyckning och fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm betalas enligt gällande lantmäteritaxa.

Kostnaden för anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas.

Bygglovs- och planavgift tas ut enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa i samband med bygglov.

Flyttningar av ledningar som orsakas av exploatering i området bekostas av exploitören. 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 debiterar i sin tur fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

7 TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning i form av el- och teleledningar finns utbyggda inom planområdet.

Det kommunala vatten- och spillvattennätet skall byggas ut inom planområdet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Gc-väg skall i samband med att förskolan byggs anläggas på norra sidan av Fågelviksvägen, lv 652, mellan Insjövägens västra infart och Ekbacksvägen. Även en gc-anslutning föreslås mellan förskoletomten och Insjövägen.

Planen skapar planstöd för eventuella framtida vägförbättringar i korsningen Fågelviksvägen/Tranarövägen.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning till diken sker. Respektive väghållare ansvarar för att vägdagvatten avleds till diken.

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) kan eventuellt krävas vid uppförande av nya byggnader. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska byggas radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

8 MEDVERKANDE

8.1 Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, planenheten, Värmdö kommun.

Planavdelningen i Värmdö kommun

Mats Hellberg
planchef