



Förslag till Detaljplan för Stavsnäs By

Stavsnäs1:822, del av, mfl

Värmdö kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INNEHÅLL

1. ALLMÄNT	1
2. DETALJPLANEN	2
3. HANDLINGAR	2
4. ORGANISATORISKA FRÅGOR	2
4.1 Tidplan för planprocessen	2
4.2 Genomförandetid	2
4.3 Ansvar för detaljplanens genomförande	2
4.4 Avtal	2
4.5 Organisation	2
5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	2
5.1 Ägoförhållanden	2
5.2 Fastighetsbildning	2
5.3 Gemensamhetsanläggningar	2
5.4 Ledningsrätt och servitut	2
6. TEKNISKA FRÅGOR	2
7. EKONOMISKA FRÅGOR	2
8. MEDVERKANDE	2
8.1 Medverkande tjänstemän	2

1. ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande. Den skall även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

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 del av Stavsnäs by vid Kanholmsfjärden i Värmdö kommun.

Detaljplaneförslaget redovisar bestämmelser som syftar till att bevara befintlig bebyggelse och markanvändning med en begränsad förtättningsmöjlighet. Större byggrätter tillåts och det kommunala spill- och kallvattennätet (nedan kallat va-nätet) skall byggas ut och alla fastigheter inom planområdet kommer att anslutas.

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

Samhällstekniskanämnden (STN) beslutar om samråd	mars 2007
Information och samrådsmöte	juni 2007
Samråd	juni-augusti 2007
Samrådsredogörelse	oktober 2007
STN beslutar om utställning	november 2007
Utställning	november-december 2007
Ny utställning	januari 2009
Till kommunfullmäktige för antagande av detaljplan	våren 2009
Eventuell prövning av Länsstyrelsen	
Laga kraft detaljplan, tidigast	våren 2009

Kommunen påbörjar utbyggnaden av va-nätet när detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnaden beräknas ta ca 1 år för hela planområdet. När va-nätet är utbyggt kan enskilda fastigheter ansluta sig till den kommunala anläggningen. Permanent bygglov för utökad byggrätt enligt planförslaget kan beviljas när respektive fastighet anslutits till det kommunala ledningsnätet.

4.2 Genomförandetid

Planområdet är till större delen bebyggt. Ny bebyggelse i enlighet med detaljplanen förväntas ske successivt, genomförandetiden föreslås därför vara 15 år från det datum planen vinner laga kraft. 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

Allmän plats – Allmänt om huvudmannaskap inom Värmdö kommun

Allmän plats kan omfatta anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker m.m. Med huvudman för allmän plats avses den som ansvarar för och bekostar anläggandet av samt sköter 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. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att fastighetsägare i området gemensamt ansvarar, bekostar och sköter vägar och andra allmänna platser genom en gemensamhetsanläggning/ samfällighetsförening.

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 ansvar 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 bebyggt gradvis med framförallt fritidshusbebyggelse, som numer 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 Värmdö, framförallt Gustavsbergs centrum.

Det finns 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 fastigheterna som har faktisk nytta av vägarna istället för att enbart de som är skrivna i kommunen och som följd av detta betalar kommunal skatt bidrar till väghållningen. Detta uppfattas som en mycket viktig rättvis fråga i Värmdö kommun.

Allmän plats – Huvudmannaskap inom planområdet

Allmän plats inom aktuellt planområde omfattar lokalgator, gång- och cykelvägar (gc-väg) och grönområden vilka är redovisade på plankartan. I dagsläget sköts större delen av en ideell förening, Föreningen Stavnäs By.

Planförslaget anger att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats utan istället föreslås enskilt huvudmannaskap. En samfällighetsförening (se vidare under avsnitt fastighetsrättsliga frågor) föreslås vara huvudman för all allmän plats i planområdet. Vägverket är idag väghållare för huvudgatan Allévägen. Allévägens norra del från Skolvägen ner till sommarhamnen utgörs av en unik allé som är planterad ursprungligen ca 1880. År 2006 gjordes en inventering av Vägverket Region Stockholm, daterad 2006-06-19. Denna handling innehåller viktig information för alléns fortsatta underhåll och skall utgöra en förutsättning för framtida huvudman för allén.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap bedöms föreligga eftersom det redan idag finns en fungerande förening som sköter stor del av områdena som är utlagda som allmän plats i detaljplaneförslaget. Vidare ligger inte området centralt inom kommunen och huvudmannaskapet i omkringliggande område är också enskilt.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggandet och drift av samtliga enskilda anläggningar och bebyggelse inom kvartersmark.

Planen medger uppförandet av en ny förskola inom fastigheten Stavsnäs 1:794. Uppförandet och driften av en ny förskola kan antingen drivas i privat eller kommunal regi.

Förskolan inom fastigheten Stavsnäs 1:20 ägs och bedrivs av kommunen och intentionen är att kommunen fortsättningsvis kommer att ansvara för verksamheten inom fastigheten.

De fastigheter som kommer att ha en gemensam infartsväg från lokalgatorna (markerat med g på plankartan) belägen på kvartersmark ansvarar och sköter denna gemensamt, se vidare under avsnitt 5.3 Fastighetsrättsliga frågor.

De fastigheter som har utfartsväg över annans fastighet belägen inom kvartersmark (markerat med y på plankartan) sköter och ansvarar för utfartsvägen enskilt, se vidare under avsnitt 5.4 Fastighetsrättsliga frågor.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare, se vidare under avsnitt tekniska frågor.

Respektive fastighetsägare är skyldig att ta hänsyn till de skyddsbestämmelser (markerat med Q, q1 och q2 på plankartan) som planen föreskriver för att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

Kvartersmark utlagd som småbåtshamn vid norra delen av Östersjövik (inom Stavsnäs 1:370 och 1:841) skall hållas tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik. Se vidare under avsnitt 5.3 Fastighetsrättsliga frågor. För småbåtshamn och brygga i Östersjövik bildas en gemensamhetsanläggning, lämpligt är att en båtklubb bildas och förvaltar denna.

Kommunen begär att strandskyddet upphävs inom de delar som anges i ansökan om upphävande av strandskydd. Begäran lämnas in hos länsstyrelsen som tar beslut i frågan innan planen antas. Dispens från strandskyddsbestämmelserna för bryggor och dylikt ansöks hos kommunens bygg- och miljöförvaltning.

Vattenområde

Vattenområde skall användas för fritidsändamål, dvs. enskild sjötrafik, bad fiske etc. Ingen yrkestrafik tillåts. Vid småbåtshamnen och för den allmänna bryggan i Östersjövik upphävs strandskyddet av Länsstyrelsen och bryggor tillåts.

Befintliga bryggor regleras av tidigare godkända dispenser och bygglov. Skall bryggor nyanläggas krävs prövning av dispens från strandskyddet och ev bygglov i varje enskilt fall. Vid prövning av dispens och bygglov kan medgivande från ägare av vattenområde samt övriga eventuella rättighetshavare behöva inhämtas.

Ledningar

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna kall- och spillvattenanläggningen. Kommunen är huvudman för den allmänna kall- och spillanläggningen.

De befintliga kall- och spillvattenledningarna är belägna inom allmän platsmark och inom områden som är reserverade för ledningar (u-områden). Inom planområdet finns en pumpstation och två befintliga vattentäkter som tillhör va-nätet. Pumpstationen är belägen inom Stavsnäs 1:6. Den ena vattentäkten är belägen inom den befintliga förskoletomten Stavsnäs 1:20 och den andra är belägen i nordöstra delen av Stavsnäs 1:369. Område för pumpstationen och vattentäkterna är markerade med E på plankartan.

Dagvatten omhändertas lokalt (LOD) innan det led ut till det befintliga dagvattensystemet. På så vis möjliggörs permanentboende i området.

Tanken är att All ny bebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Huvudman för telenätet är TeliaSonera AB.

Huvudman för elnätet i området är Vattenfall Eldistribution AB. Befintliga elledningar är belägna inom allmän platsmark. Inom planområdet finns två befintliga nätstationer vilka är belägna inom Stavsnäs 1:589 och inom nordöstra delen av Stavsnäs 1:369. Område för stationerna är markerade med E på plankartan.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

4.4 Avtal

Kommunen ska träffa avtal som reglerar upplåtelse av mark för nya va-ledningar, pumpstation och vattentäkter med berörda fastighetsägare. Avtalen kan sedan ligga till grund för ledningsrätt.

Kommunen och den blivande samfällighetsföreningen skall teckna avtal som dels reglerar överlåtelse av mark som är utlagd som småbåtshamn vid Östersjöviken eftersom hamnen är tänkt att skötas av föreningen. Berört område är beläget på de kommunägda fastigheterna Stavsnäs 1:370 och 1:841. Dessutom skall avtalet reglera överlåtelse av kommunägd allmän platsmark. Överlåtelsen skall ske utan krav på ersättning. Avtalet skall ligga till grund för anläggningsförrättningen för att genomföra planen.

Övriga överlåtelser eller upplåtelse av allmän platsmark inom enskilt ägda fastigheter behandlas i anläggningsförrättningen.

Överenskommelser om fastighetsreglering av mark mellan fastigheter kommer underhand att behöva tecknas mellan ägare till flertalet små fastigheter för att kunna bilda byggbara fastigheter. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

4.5 Organisation

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på strategi- och markenheten, Samhällsbyggnadskontoret.

Vatten- och avloppsanläggningen handläggs av kommunens VA-avdelningen.

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

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholm.

Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS-enhet i Gustavsberg.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos kommunens Miljö och Byggnadsnämnden.

Eventuella tillstånd enligt miljöbalken söks hos länsstyrelsen Stockholms län.

5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

5.1 Ägoförhållanden

Övervägande delen av fastigheterna inom planområdet ägs av enskilda. Stavsnäs 1:147, 1:369, 1:370, 1:20, 1:822 och 1:841 ägs av Värmdö kommun.

Den ideella föreningen Stavsnäs By äger fastigheterna Stavsnäs 1:383 (Munthes äng), 1:589 (samlingslokal). Stavsnäs 1:794 (framtida förskola) är i privat ägo.

Se även tillhörande fastighetsförteckning, upprättad av Lantmäteriet 2007-06-08.

I området finns flera äldre marksamfälligheter i huvudsak överensstämmande med dagens vägsträckning. Vilka fastigheter som är delägande i dessa är ej utrett. Eventuellt behövs samfälligheterna fastighetsbestämmas för att avgöra deras läge och delägande fastigheter. Detta kan göras i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen för lokalgatorna i området.

Fastighetsgränser i området är osäkra. Fastighetsbestämning av gränser kan behöva genomföras vilket oftast sker i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. Behovet får avgöras från fall till fall av lantmäteriet alternativt genomförs bestämning av gränser då fastighetsägare begär det.

5.2 Fastighetsbildning

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

Detaljplanen innehåller bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek, vilken varierar inom olika delar i planen. Inom vissa delar bestäms tomtstorleken från fall till fall baserat på bl. a. bebyggelsens karaktär. Inom andra delar är minsta tomtstorlek antingen 2000m² eller 3000 m². Plankartans bestämmelser redovisar vilken tomtstorlek som gäller inom de olika delarna av planen.

Med begreppet tomt menas den mark som upptas av bebyggelsen (eller kommande bebyggelse) och sådan mark som ligger i direkt anslutning till denna och som används eller behövs för att bebyggelsen skall kunna användas för avsett ändamål. Fastighet är därmed inte alltid analogt med begreppet tomt.

Befintliga fastigheters arealer varierar stort. Flertalet fastigheter är mindre än planförslagets minimikrav på tomtstorlek. För många fastigheter innebär detta att det krävs att mer mark tillförs fastigheten för att denna skall kunna bebyggas enligt planförslaget.

Planen medger möjlighet att avstycka ett fåtal befintliga fastigheter enligt de olika bestämmelserna om minsta tomtstorlek (se plankartan).

5.3 Gemensamhetsanläggningar

Allmänt om gemensamhetsanläggningar

I en gemensamhetsanläggning ingår anläggningar som är av gemensam nytta för de fastigheter som deltar. I gemensamhetsanläggningen regleras bland annat omfattning, fördelning av kostnader och utförandetid. Vanligtvis förvaltas en gemensamhetsanläggning av en samfällighetsförening. Vid mindre gemensamhetsanläggningar räcker det ofta med att de deltagande fastigheterna förvaltar anläggningen tillsammans (delägarförvaltning).

För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning. I förrättningen prövas vilka fastigheter som skall delta och vilka anläggningar som skall ingå. I samband med planläggningen har en översiktlig prövning gjorts, den formella prövningen görs dock i samband med anläggningsförrättningen.

I förrättningen tilldelas alla deltagande fastigheter andelstal som sedan används för att fördela uppkomna kostnaderna sinsemellan. Andelstal för utförande bestäms efter vilken nytta fastigheten har av anläggningen. Andelstal för drift bestäms efter i vilken omfattning fastigheten beräknas använda sig av anläggningen. Se vidare under ekonomiska frågor.

Förrättning kan bland annat ansökas av enskild fastighetsägare som kommer att delta i gemensamhetsanläggningen eller av kommunen.

En samfällighetsförening kan bildas i anslutning till anläggningsförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar inom allmän plats

En gemensamhetsanläggning som innefattar all mark som är utlagd som allmän plats bör tillskapas.

Alla fastigheter som har nytta av lokalatorna, gc-vägarna och naturparkområdena ska delta i gemensamhetsanläggningen, dvs. alla fastigheter inom planområdet, fastigheter som angränsar till planområdet och nyttjar anläggningarna samt fastigheter belägna på Klobbudden och Kölmaren/Hällantorp. De förstnämnda fastigheterna förvaltar genom Stavsnäs-Klubbuddens vägsamfällighet gemensamhetsanläggningen Stavsnäs ga:10 som delvis ingår i planområdet.

Den kommande samfällighetsföreningen som skall sköta allmän platsmark är skyldig att förvärva marken med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt om fastighetsägaren begär det. Fastighetsägaren är å sin sida under vissa förutsättningar skyldig att avstå utrymme för gemensamhetsanläggningen, tex om området är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om rättighet upplåts innebär detta att fastigheten kvarstår i fastighetsägarens ägo men markens anläggningar ingår i gemensamhetsanläggningen och förvaltas av föreningen. Plankartans bestämmelser måste följa användandet av marken. Till exempel kan inte naturmark nyttjas för bostäder om planen föreskriver natur. Fastighetsägarna kan erhålla ersättning för att marken antingen löses in eller upplåts med rättighet till förfogande för gemensamhetsanläggningen, se avsnitt ekonomiska frågor.

Enligt planförslaget redovisas allmän platsmark (gata och gc-väg) inom följande fastigheter:

Stavsnäs 1:6, 1:26, 1:33, 1:40, 1:45, 1:59, 1:107, 1:108, 1:130, 1:146, 1:159, 1:169, 1:192, 1:196, 1:214, 1:252, 1:370, 1:372, 1:380, 1:383, 1:384, 1:385, 1:397, 1:407, 1:408, 1:409, 1:410, 1:449, 1:505, 1:504, 1:547, 1:555, 1:565, 1:589, 1:619, 1:675, 1:677, 1:678, 1:685, 1:693, 1:788, 1:793, 1:815, 1:822, 1:841, 1:842, 1:848, 1:871, 1:884, 1:902, 1:910, 1:914, 1:915, 1:916 och samfälligheterna Stavsnäs s:7, s:8, s:9, s:10 samt flertalet icke utredda samfälligheter.

Allmän plats för gata och gc-vägar är utlagd inom mark som redan idag är består av befintlig väg (förutom där utbyggnad krävs, se vidare under avsnitt Tekniska frågor).

Enligt planförslaget redovisas allmän platsmark (naturpark) inom följande fastigheter:

Stavsnäs 1:6, 1:154, 1:160, 1:174, 1:231, 1:369, 1:370, 1:383, 1:693, 1:793, 1:822, 1:841 och samfälligheten Stavsnäs s:4.

Fastigheten 1:794 omfattas både av allmän plats (Skydd mot störningar eller risk) samt kvartersmark (Handel och förskola)

Observera att de antalen fastigheter som ingår i listorna ovan kan eventuellt ändras i samband med antagande av planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

Den stora gemensamhetsanläggningen som skall omfatta allmän platsmark kan eventuellt även omfatta kvartersmarken för småbåtshamn (markerat med V inom Stavsnäs 1:370 och

1:841) belägen vid norra delen av Östersjöviken. Det är även möjligt att bilda en separat gemensamhetsanläggning för kvartersmarken vid småbåtshamnen.

Övriga mindre gemensamhetsanläggning för väg bör tillskapas för de fastigheter som har gemensam utfartsväg till lokalgata (markerade med g på plankartan). Dessa gemensamhetsanläggningar tillskapas när berörda fastighetsägare söker förrättning enligt anläggningslagen.

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för utfartsväg till Allévägen för befintlig bebyggelse och nya byggrätter inom Stavnäs 1:693.

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för utfartsväg och parkering för samlingslokalen inom Stavnäs 1:589.

Ny gemensamhetsanläggning för befintlig utfartsväg till Klobbvägen redovisas för Stavnäs 1:855 och 1:107.

Ny gemensamhetsanläggning för befintlig utfartsväg till Östersjövägen redovisas för Stavnäs 1:215, 1:253 och 1:254. Vägen är belägen på en outredd samfällighet med okända delägare. Om de fastigheter som använder sig av vägen är delägare i samfälligheten är inte en gemensamhetsanläggning nödvändig att tillskapa.

Ny gemensamhetsanläggning för befintlig utfartsväg till Näsets väg redovisas för Stavnäs 1:610, 1:611 och 1:629.

Ny gemensamhetsanläggningen för befintlig utfartsväg till Näsets väg redovisas för Stavnäs 1:578 och nya byggrätter inom Stavnäs 1:6

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för befintlig utfart till Bastuvägen för Stavnäs 1:681 och 1:150.

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för utfartsväg (inkl med Wb1 betecknat område) till Byholmsvägen från Byholmen för Stavnäs 1:17, 1:401, 1:844 och 1:672.

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för befintlig utfartsväg till Kölmarsväg för Stavnäs 1:553, 1:554 och 1:547.

Ny gemensamhetsanläggning redovisas för befintlig utfart till Stavnäs 1:674, 1:675 och 1:676.

Andra gemensamma anläggningar, exempelvis gemensamma servisledningar och parkeringar, inom kvartersmark kan komma att behöva regleras genom bildandet av gemensamhetsanläggningar. Detta får prövas i förrättning från fall till fall när berörda fastighetsägare begär det.

5.4 Ledningsrätt och servitut

Servitut och ledningsrätter finns upplåtna inom planområdet, se vidare tillhörande fastighetsförteckning, upprättad av Lantmäteriet 2007-06-08.

Servitut eller ledningsrätt föreslås upplåtas för nya och eventuella befintliga (utan rättighet) vatten- och avloppsledningar samt teleledningar för att säkerhetsställa erforderligt utrymme i samband med genomförandet av planen. Ledningsrätt ansöks och bekostas av respektive ledningshavare. Vattenfall har sökt ledningsrätt för sina elledningar och stationer. Ärendet är under handläggning hos Lantmäterimyndigheten.

Planen anger fem områden för tekniska anläggningar (pumpstation, vattentäkter och nätstationer). För vattentäkterna och pumpstationen bör särskilda fastigheter bildas alternativt särskild rätt upplåtas. Vattenfall har sökt ledningsrätt för nätstationerna. Körbar anslutning till vattentäkten och nätstationen inom fastigheten 1:369 skall säkras.

Utfartsväg för enskild fastighet inom kvartersmark (markerad med y på plankartan) redovisas för flera fastigheter. För dessa utfarter bör servitut tillskapas i de fall rättighet ej existerar.

Stavsnäs 1:553, 1:554 och 1:555 får utfart genom "g" enligt plankartan samt vändplan söder om 1:553 enligt plankartan.

En av utfartsvägarna från bland annat Stavsnäs 1:875 omvandlas till "Gårdsgata". Istället hänvisas idag till fungerande utfart från fastigheten direkt till Östersjökroken. Befintliga servitut för väg inom Stavsnäs 1:841 bör upphävas. Servitutet bör upphävas i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen för allmän plats.

Utfart för fastigheten Stavsnäs 1:160 säkras genom "Gårdsgata" från skaftvägen som leder till Allévägen.

6. TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgator

Utrymme för lokalgatorna har redovisats där vägarna idag är belägna. Dagens standard på befintliga vägar och gc-vägar inom området anses tillräckligt. Planen skapar dock stöd för en mindre utbyggnad av vägnätet. Utbygganden skall genomföras av den kommande samfällighetsföreningen. Tidpunkten för utbyggnaden bestäms i anläggningsförrättningen. Vägnätet skall behålla sin nuvarande markbeläggning.

Östersjökroken

Vid Östersjökrokens slut, mot Östersjöviken, skall en T-vändplats anläggas i samma standard som vägen.

Nässets väg, Stänkuddsstigen

I slutet av respektive väg, mot naturmarken, skall en T-vändplats anläggas i samma standard som vägen.

Nolkrantz väg

I slutet av Nolkrantzväg skall en T-vändplats anläggas i samma standard som vägen.

Allévägen

Vid början av Allévägen skall en ny skaftväg anläggas för att möjliggöra tillgängligheten till parkområdet och fastigheter väster om Allévägen. Detta innebär en utbyggnad av ny lokalväg på en sträcka om ca 65 meter med grusbeläggning med en T-vändplats i slutet av vägen.

En ny skaftväg i mitten av Allévägen skall anläggas för att möjliggöra tillgängligheten till parkområdet väster om Allévägen. Detta innebär en utbyggnad av lokalväg på en sträcka om ca 100 meter med en T-vändplats i slutet av vägen.

Bastuvägen

I slutet av Bastuvägen skall en T-vändplats anläggas i samma standard som vägen.

Naturparkmark

Grönområdena behöver ingen upprustning utan enbart framtida skötsel/städning. En skötselplan kan tas fram i samråd med kommunens tekniska förvaltning om huvudmannen så önskar. Områdena skall vara öppna för friluftsliv och inrättningar som har anknytning till friluftslivet får anordnas, tex. cykelvägar, lekplatser m.m.

Ledningar

Teknisk försörjning i form av el- och teleledningar finns utbyggt inom planområdet. Viss kapacitetsutbyggnad kan komma att krävas i samband med nyexploatering .

Vid ny- och tillbyggnad skall kabelutsättning beställas av Vattenfall, för att säkerhetsställa att mark som skall bebyggas eller schaktas är fri från elledningar.

Det kommunala vatten- och avloppsnätet skall byggas ut inom planområdet efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen fått tillträde till behövlig mark. Utbygganden beräknas vara klar ca 1 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därefter kan alla fastigheter inom planområdet ansluta sig till va-nätet. De nya ledningar som byggs ut kommer att anläggas inom allmän platsmark.

Befintliga va-ledningar på kvartersmark behöver ej läggas om utan ligger kvar i sitt nuvarande läge enligt plankartan.

Tillkommande bebyggelse skall anpassas till befintliga nivåer på spillvattenledningarna i området. Avsikten är att spillvattnet skall avledas med självfall till allmänt ledningsnät. Enstaka fastigheter kan behöva intern pumpning för avledande av spillvatten fram till anslutningspunkten.

Dagvatten

Dagvatten inom allmän plats tas upp av dagvattenrecipient (naturparkmarken) i området. Dagvatten från lokalvägar leds till diken som förvaltas av väghållaren.

Dagvatten inom kvartersmark skall omhändertas lokalt av respektive fastighetsägare genom fördröjning inom den egna fastigheten genom till exempel infiltration eller fördröjning i stenmagasin för att därefter ledas vidare till diken eller närliggande natur/parkmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Dag- och dräneringsvatten får ej ledas till spillvattenledningen, då detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.

För Stavsås 1:255, 1:612, 1:628 och 1:630 (markerad med n1 på plankartan) får inte förorenat dagvatten fördröjas genom infiltration då dessa fastigheter är belägna inom skyddsområde för grundvatten. Vatten från hårdgjorda ytor, vatten från zinkbelagda tak är exempel på förorenat dagvatten. Dagvattnet måste ledas vidare direkt till diken eller naturmark utanför fastigheterna.

7. EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Den kommande samfällighetsföreningen skall bekosta utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden är av mindre karaktär och medför inga större kostnader. Det är fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen som skall stå för kostnaderna.

Samfällighetsföreningen svarar också för kostnader för rättighetsupplåtelser alternativt marklösen för allmän plats och eventuellt kostnader för fastighetsbestämning samt förrättningskostnader. Kommunen överlåter kommunägd mark som är utlagd som allmän platsmark utan krav på ersättning. Kostnaderna kommer att fördelas på alla fastighetsägare som kommer att delta i gemensamhetsanläggningen (samfällighetsföreningen). Fördelningen av de olika kostnaderna bestäms i förrättningen, vanligtvis efter de andelstal som alla deltagande fastigheterna erhåller. Se ytterligare under avsnitt 5.3 Allmänt om gemensamhetsanläggningar.

Grönområdena kräver ingen upprustning. Kostnader för framtida drift och underhåll beräknas vara marginella.

Framtida drift och underhållskostnader för allmän plats kommer att fördelas på de deltagande fastigheterna efter andelstal som bestäms i anläggningsförrättningen.

Ersättning för upplåten allmän platsmark

Ovan redovisas de fastigheter som skall upplåta allmän platsmark för lokalgator och grönområden, se punkt 5.3.

Ersättning till berörda fastighetsägare för det utrymme som ianspråk tas av gemensamhetsanläggningen behandlas i förrättning enligt anläggningslagen där ersättningsbeslut meddelas. Markens värde bestäms efter vilken markanvändning som gällde närmast innan detaljplanen trädde i kraft. I princip ersätts marknadsvärdeminskningen för den upplåtna fastigheten.

Kvartersmark

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

De fastigheter som skall upplåta mark för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark (markerat med g i plankartan) kan ha rätt till ersättning. Ersättningen för utrymmet som tas i anspråk behandlas i förrättning där ersättningsbeslut meddelas. Markens värde bestäms efter markanvändning i aktuell detaljplan. Förutom uppkommen marknadsvärdeminskning ersätts

en skälig andel av den vinst de deltagande fastigheterna vinner på gemensamhetsanläggningen.

Plan- och bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa.

För de byggnader som omfattas av rivningsförbud (markerat med q1 på plankartan) får den enskilde rätt till ersättning för den skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. För de byggnader som omfattas av skyddsbestämmelser (markerat med q2 på plankartan) kan rätt till ersättning föreligga om pågående markanvändningen avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Eventuella ersättningskrav skall ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Varsamhetsbestämmelser medför inte någon rätt till ersättning.

Ledningar

Ersättning till berörda fastighetsägare för det utrymme som tas i anspråk med ledningsrätt behandlas i lantmäteriförrättning där ersättningsbeslut meddelas. Ersättning bestäms till ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som intrånget av ledningen förorsakar. Används avtal för ledningsupplåtelsen istället för ledningsrätt överenskomms ersättningen mellan parterna.

I de fall rättighet finns för ledningar och dessa måste flyttas på grund av att ny bebyggelse uppförs inom fastigheten bekostas flytt av fastighetsägaren.

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

Avgift för anslutning till det kommunala va-nätet tas ut när kommunalanslutning är upprättad och ledningarna kan användas. I dagsläget är avgiften ca 180 000 kr/anslutning (år 2007). Debitering sker enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.

8. MEDVERKANDE

8.1 Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Gerd Comstedt och Helena Runestad, Svefa AB, samt granskats och reviderats av Mats Söderberg, Samhällsbyggnadskontoret Värmdö kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Yvonne Karlsson
tf planchef