

# 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

Huvuddelen av planområdet är planlagt för bostadsbebyggelse. Denna detaljplan syftar till att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Föreslagen exploateringsgrad är fortsatt förhållandevis låg. Utbyggnad respektive ombyggnad av lokalgator möjliggörs. Kommunalt VA byggs ut.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2010 dec-2011 jan Samråd  
2011 nov Utställning  
2012 maj Antagande i kommunfullmäktige  
2012 juni Detaljplan tidigast laga kraft

### Utbyggnad

Anläggande av vatten och spillvattenledningar (VS-ledningar) beräknas färdigställt ett år efter det planen vinner laga kraft. Mark för utbyggnad av VS-ledningar säkerställs i ledningsrättsförrättning. VS-utbyggnaden kan samordnas med utbyggnad av vägar om avtal finns mellan berörda fastighetsägare eller att anläggningsförrättning genomförts. VS-utbyggnaden kan också samordnas med eventuell flytt av andra ledningar om avtal finns mellan fastighetsägare och ledningshavare.

Allmän platsmark föreslås införlivas i Haghulta ga:1, förvaltd av Vik Fruviks vägförening. Omprövning av Haghulta ga:1 erfordras. Förrättning för omprövning kan bli initieras av fastighetsägare och vägföreningen efter stämmobeslut.

Ett år efter detaljplanen vinner laga kraft och genomförandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvarterensmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara

avslutade och inkoppling kan ske. Vissa fastigheter är störda av trafikbuller från Skärgårdsvägen och bullerplank måste uppföras innan bebyggande.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. För allmän platsmark och E-område och börjar genomförandetiden då detaljplanen vinner laga kraft. Även bullerplank ska kunna uppföras då detaljplanen vinner laga kraft.

För kvartersmark för bostäder är genomförandetiden förskjuten och börjar ett år från det planen vinner laga kraft. Avsikten är att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till och att anslutning till VA-nätet ska kunna ske i samband med byggande inom fastigheterna. VS-utbyggnaden tar i stort sett hela det befintliga vägområdet i anspråk vilket försvårar framkomligheten för tyngre transporter under utbyggnadstiden.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Huvudman för allmän plats – vägar och naturmark

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. Det innebär att kommunen inte svarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. I Värmdö kommun ska enligt politiska direktiv enskilt huvudmannaskap i princip gälla.

Planområdet är ett äldre bebyggelseområde med i huvudsak permanentbostäder. Vägarna inom området är idag enskilda och utgör tillfart till bebyggelsen inom området. Ingen genomfartstrafik finns. Vik-Fruviks vägförening är huvudman för större delen av vägnätet och svarar för dess drift och underhåll. Naturmarken inom planområdet ingår idag inte i Vik-Fruviks vägförenings förvaltning.

Lokalgator och naturmark utgör allmän plats i planförslaget. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats.

### Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Utbyggnad av kommunalt VS samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret.

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

### **Dag- och dräneringsvatten**

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Vik- Fruviks vägförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda tomter förutsätts tas om hand inom varje fastighet.

### **EI**

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall

### **Tele**

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

### **Bebyggelse på kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kartavdelningen.

### **Lantmäteriförrättning**

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

### **Avtal**

Genomförandeavtal/förbindelser om genomförande av nya och omlagda vägar samt uppförande av bebyggelse på Värmdövik 10:2 mfl avses tecknas före planens antagande. Genomförandeavtalet innehåller bland annat frågor om uppförande av bullerplank, utförandekostnader och standard för väg, samordning av väg och VS-ledningsbyggnad, överföring av mark mm. Flera avtal kan bli aktuella för genomförandet.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på samhällsbyggnadskontoret.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

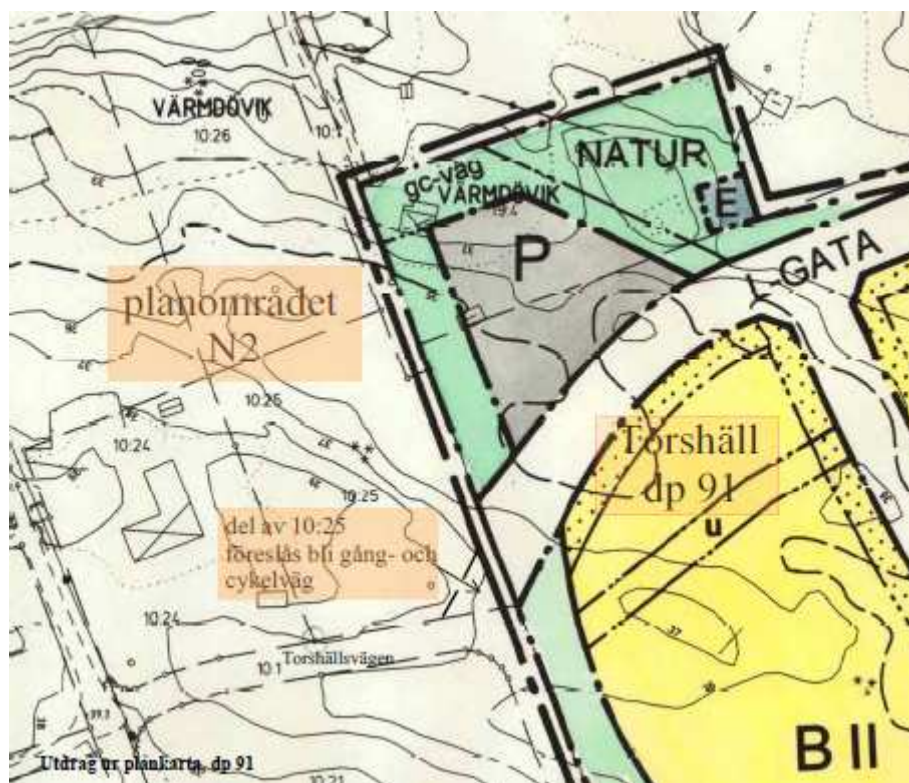
### **Vägar och naturmark**

Ny lokalgata föreslås mellan Torshällsvägens anslutning mot Skärgårdsvägen och Torshällsvägens norra vändplan. Vägen utgör angöring till föreslagen bebyggelse. Föreslagen lokalgata medför att det blir möjligt att köra runt utan att vända vilket är till fördel, bland annat säkerhetsmässigt, för sophantering med mera. Anläggande av ny och utökning av befintlig vändplan kan i så fall kan undvaras. I samband med utbyggnad av VS kan t ex även förberedas för belysning av väg, eventuella breddningar och mötesplatser och andra

standardhöjande åtgärder på befintligt vägnät. Frågan hanteras av Vik-Fruviks vägförening, se också under "Gemensamhetsanläggningar, servitut mm".

I Torshällsvägens västra del föreslås justering av befintlig vägs läge samt justering av befintlig vändplan. Berört vägavsnitt ingår inte i Haghulta ga:1.

Torshällsvägen slutar mot angränsande planområde i öster, detaljplan 91 Torshäll. I detaljplan 91 finns en lokalgata som ansluter mot detta planområde men inte är utbyggd. I programskedet har diskuterats om genomfart för biltrafik i denna del. Efter programskedet är detta inte aktuellt längre. Däremot möjliggörs en gång- och cykelväg som kan förbinda planområdet mot Hemmesta. För bättre utrymme för gc-väg föreslås del av Värmdövik 10:25 planläggas som GC-väg, se bild nedan. Syftet är att denna del på sikt ska ingå i ett sammanhängande gc-nät mellan Hemmesta och Viks skola.



Längs Skärgårdsvägen, öster om Torshällsvägen föreslås ett område med naturmark. En pumpstation behöver anläggas i detta läge. Området ligger inom den zon som inte får bebyggas med anledning av farligt godstrafik på Skärgårdsvägen. Denna zon är också störd av buller. Naturmarken kan nyttjas för omhändertagande av dagvatten. Ytterligare områden med naturmark föreslås i huvudsaklig överensstämmelse med gällande planer.

Utfartsförbud föreslås mot Skärgårdsvägen i huvudsak enligt gällande planförhållanden och faktiska angöringar. Tillfart till Haghulta 43:1 förutsätts ändras då utbyggnad av ny väg, avstyckning mm aktualiseras.

### **Dagvatten**

Området är idag glest bebyggt. Avrinningen från planområdet infiltreras och fördröjs naturligt i obebyggt mark. Vid bebyggande av kvarvarande fastigheter med viss förtätning bedöms avrinningen öka. Exploateringsgraden är dock så låg att effekterna bedöms bli lindriga.

Dagvattnet från vägarna inom planområdet avleds i diken. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken. Planområdet tar också emot vatten från del av intilliggande område, Näverängsvägen. Uppsamlade dike löper längs med Skärgårdsvägen, huvudsakligen utanför planområdet. Del av avrinningen tränger troligen genom Skärgårdsvägens vägbank och vidare ut på tomtmark vid Berglinds väg/ Fruviksvägen.

Dagvatten från enskilda tomter ska tas om hand inom varje fastighet. Vissa fastigheter kan behöva vidta åtgärder för att undvika att vatten från fastigheten rinner ut på vägen.

### **Geoteknik och radon**

Delar av området bedöms ha ökad risk för radon. Marken är dock inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Ägoförhållanden**

Värmdö kommun äger fastigheten Värmdövik 10:2. Övriga fastigheter är i privat ägo.

### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

#### **Fastighetsbildning**

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Fastighetsbildning, avstyckning, fastighetsreglering mm enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

Mindre fastighetsdelar som inte utgör egna tomtplatser finns inom kvartersmarken för bostäder. Dessa delar kan tillföras intilliggande fastigheter. Detta sker vanligen genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare.

Inom området finns flera servitut bl a för väg, VA och ledningar. Dessa bedöms inte påverka planens utformning och bedöms kunna hanteras i samband med kommande förrättningar.

## Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

### *Allmän platsmark – vägar och naturområden*

Större delen av befintliga vägnätet ingår i Haghulta ga:1.

Anläggningen omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner mm. Drygt 300 fastigheter ingår i Haghulta ga:1. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Vik-Fruviks vägförening. Kostnaderna för drift och underhåll av anläggningen fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som bestämts i lantmäteriförrättningen.

Inom planområdet är del av fastigheten Värmdövik 10:1, Haghulta 13:19 med flera upplåtna för gemensamhetsanläggningen Haghulta ga:1.



Del av Haghulta ga:1, utdrag ur lantmäteriets akt 0120-01/11

I detaljplanen föreslås ny lokalgata anläggas berörande Haghulta 13:9, 43:1 och Värmdövik 10:2.

Befintlig väg fram till fastigheten Haghulta 13:5 föreslås läggas om något och ingå i allmän plats - lokalgata. Justering av befintlig väg berör Haghulta 10:1.

Fastigheten Haghulta 13:4 ingår i gemensamhetsanläggningen Haghulta ga:1 omfattande bland annat del av Torshällsvägen. Fastigheten dock har ingen anslutning mot väg idag. Planen föreslår lokalgata fram till fastighetsgräns.

Del av Värmdövik 10:25 föreslås utgöra gc-väg.

Mindre delar av befintlig tomtmark direkt öster om Torshällsvägens tillfart mot Skärgårdsvägen planläggs som allmän plats- naturmark. I övrigt utgör föreslagen allmän plats huvudsakligen allmän plats enligt gällande detaljplaner.

Det fastighetsrättsliga genomförandet bör ske så att föreslagen allmän platsmark i detaljplanen införlivas i Haghulta ga:1 och förvaltas av Vik-Fruviks vägförening. Införlivande av ytterligare områden i Haghulta ga:1 medför att den befintliga gemensamhetsanläggningen behöver omprövas i en lantmäteriförrättning. Även en standardförbättring av befintlig anläggning, t ex att anordna belysning, kan medföra att det är lämpligt att ompröva anläggningen. Initiativet för genomförandet åligger i första hand fastighetsägare och/eller samfällighetsförening.

Utförandekostnader för ny/justerad väg bör fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Införlivande av naturmark och markkostnaden för detta torde bekostas av samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. Framtida drift och underhåll fördelas genom andelstal i Haghulta ga:1. Avtal om utförande mm kan träffas innan lantmäteriförrättning genomförs. Gc-vägen berörande Värmdövik 10:25 torde betjäna fler än de boende i planområdet. Genomförandet bör samordnas med samfällighet i intilliggande områden.

Fastigheterna Värmdövik 10:1, 10:2, 10:3, 10:4, 10:25, 10:27, 19:4 och Haghulta 13:9, 43:1 berörs av utökning av allmän plats.

#### *Kvartersmark*

Inom planområdets kvartersmark kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas, t ex för tillfart och VS-ledningar,

Förbindelsepunkter för VS förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut för enskilda ledningar kan behöva bildas på kvartersmark.

Längs Skärgårdsvägen finns ett mindre område för bostadsändamål med möjlighet att uppföra gemensamt bullerplank för fastigheterna Haghulta 13:7, 13:8, 43:1 och Värmdövik 10:2. Bostadsmarken avsedd för plank öster om Torshällsvägen avses utgöra skiften till blivande bostadsfastigheter. Inför bebyggande, avstyckning mm kommer avtal träffas om fastighetsindelning, uppförande av plank och gemensamt område.

Bullerplank behövs även för att bebygga fastigheterna Haghulta 10:26-27. Hela plankets längd behövs för att avskärma buller på respektive fastighet. Gemensamhetsanläggning föreslås för plank.

Bullerplank behövs också för att bebygga fastigheterna Haghulta 12:6 och 13:4. Planken avskärmar endast bullret för respektive fastighet. Det nödvändiga planket för Haghulta 13:4 sträcker sig in över Haghulta 13:5.

Inrättande av gemensamhetsanläggningar sker efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

### **Sammanställning av åtgärder per fastighet**

Nedan följer en sammanställning av de fastighetsrättsliga åtgärder med flera åtgärder som behövs eller möjliggörs av planens utformning. De avstyckningar och fastighetsregelringar som planen medger inom kvartersmark redovisas inte per fastighet utan får utläsas av plankartan och illustrationskarta. Se också ovan under fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Haghulta 12:1            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Allmän plats i gällande plan, bpl 123, och planläggs fortsatt som allmän plats.</li></ul>   |
| Haghulta 12:6            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bullerplank behöver uppföras inom fastigheten. Betjäna endast fastigheten. Utförande, drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.</li></ul>   |
| Haghulta 13:4            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Tillfart på lokalgata innebär att fastigheten kommer delta i förrättning och fördelning av kostnader för ny- och ombyggnad av väg.</li><li>• För anordnande av tillfart på kvartersmark behöver del av Värmdövik 19:4 tillföras fastigheten eller att Haghulta 13:4 ges servitut.</li><li>• Bullerplank behöver utföras längs Skärgårdsvägen för att få bebygga fastigheten. Planket bekostas av fastighetsägaren. Framtida drift och underhåll åligger fastighetsägaren.</li></ul> |
| Haghulta 13:6-7          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Haghulta 13:7 ska delta i gemensamhetsanläggning för bullerplank tillsammans med 13:8 med flera. Deltagarna bekostar utförande, drift och underhåll.</li></ul>  |
| Haghulta 13:8-9,<br>43:1 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ombildas för att bilda exploateringsfastighet tillsammans med del av Haghulta 13:19.</li><li>• Upplåter/avstår mark för teknisk anläggning – pumpstation.</li><li>• Avstår mark till allmän plats – väg och natur.</li><li>• Ska ingå i gemensamhetsanläggning för bullerplank inklusive Haghulta 13:7 och Värmdövik10:2. Deltagarna bekostar utförande, drift och underhåll.</li></ul>   |
| Haghulta 13:19           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Del av fastigheten ingår i exploateringsområde, se Haghulta 13:8 med flera.</li></ul>   |
| Värmdövik 10:1           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Avstår/upplåter mark till allmän plats.</li></ul>   |



- För att bilda två fastigheter väster om Värmdövik 10:11 torde luftledningar behöva flyttas. Det sker i samråd med ledningshavaren.
- Värmdövik 10:2
- Avstår/upplåter mark till allmän -plats - natur och väg.
  - Ska ingå i gemensamhetsanläggning för bullerplank, se Haghulta 13:8.
- Värmdövik 10:3
- Mindre del i nordvästra hörnet upplåtet för Haghulta ga:1 kan tillföras fastigheten från Värmdövik 10:1 efter överenskommelse om fastighetsreglering.
- Värmdövik 10:5
- Planen medger att mark från Värmdövik10:1 kan tillföras fastigheten för att få bättre gränsdragning kring befintligt garage.
- Värmdövik 10:25
- Mark från Värmdövik 10:1 kan tillföras fastigheten i norra delen.
  - Fastigheten föreslås avstå/upplåta mark för allmän plats - gc-väg i södra delen.
- Värmdövik 10:26-27
- Fastigheterna behöver utföra gemensamt bullerplank. Deltagarna bekostar utförande, drift och underhåll.
- Värmdövik 19:4
- Avstår/upplåter mark till allmän plats
  - Delar av fastigheten kan genom överenskommelser överföras/upplåtas till angränsande fastigheter

### **Ledningsrätt**

VS-ledningarna förläggs inom allmän platsmark. Kommunen avser att ansöka om ledningsrätt för sitt VA-nät.

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

### **Fastighetsplan**

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

#### **Allmän plats – vägar och naturmark**

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Ny väg, justering av befintlig väg samt upplåtelse för naturmark bedöms dock genomförbart med föreslagen exploateringsgrad. Vägar förutsätts utföras i huvudsak till den standard och bredd som planområdet i övrigt. Principer för kostnadsfördelning, se fastighetsrättsliga frågor. Kostnader för tillkommande vägar regleras via avtal.

Vad som slutligt kommer att utföras beror av de yrkanden och de beslut som tas i lantmäteriförrättning.

#### **Vatten och spillvatten**

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan är för en enfamiljvilla i 2011 års kostnadsläge ca 210600 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 i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften år 2011 cirka 35 000 kr.

#### **Förrättningskostnader**

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 inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter ”vad som är skäligt”.

#### **Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen**

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 från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE**

### **Medverkande tjänstemän**

Ewa Andrén-Holst, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret.

Elenor Lennartsson, planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret.

### **Medverkande konsult**

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

Mats Åkerblad, arkitekt, Åkerblads Arkitektkontor AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Mats Hellberg  
Planchef

Elenor Lennartsson  
Planarkitekt