

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Kolartorp etapp 2 Kolarslingan - Hermanstorpsvägen

Upprättad 2009-03-20

Ann Wetterström
Exploateringsingenjör

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

DETALJPLANEN

Detaljplanen omfattar ett område i den nordvästra delen av Kolartorpsområdet på 29 ha. Planförslaget syftar till att möjliggöra en permanentbosättning och försörja området med vatten och avlopp. Förslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark dvs. gator, natur samt lekplats och kommunalt huvudmannaskap för vatten- och avloppsanläggningar.

Planområdet innehåller idag ca 60 stycken fastigheter av varierande storlek för fritids- och småhusbebyggelse samt delar av Solsätra gård. Detaljplaneförslaget innebär att planområdet ges möjlighet till förtätning och nybildning av fastigheter för friliggande enfamiljshus, radhus och parhus. Detaljplanen medger ca 110 nya bostäder. En fastighet ges möjlighet att bebyggas som en föreningsstuga eller enfamiljshus.

I detaljplanen föreslås att befintliga gator rustas upp och Timmervägen förses med gångbana från Kolartorps Allé till Hermanstorpsvägen. Tre nya lokalgator föreslås anläggas. En ny gata mellan Milavägen och Stybbvägen, en ny gata längst västerut parallellt med Kolarslingan och en ny gata från Kolarbacken österut som går in vid fastigheterna Kolartorp 2:27 och 2:28. Kolarslingan föreslås få en annan dragning in mot korsningen Olsängsvägen/Hermanstorpsvägen.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planering:	
Samrådshandling (detaljplan och ev. gatukostnadsutredning) på remiss till berörda parter	2 kvartalet 08
Sammanställning av remissyttrande, bearbetning av synpunkter mm.	3-4 kvartalet 08
Utställning av slutligt förslag till detaljplan och gatukostnadsutredning	1-2 kvartalet 09
Antagande av detaljplan, och gatukostnadsutredning	3-4 kvartalet 09
Detaljplan laga kraft	1 kvartalet 10
Genomförande:	
Inlösen av nödvändig mark för väg- och park/natur	2010
Utbyggnad av vägar och VA	2010-2011
Bygglov	2011 →

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att detaljplanearbetet går som planerat samt planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år och påbörjas 1,5 år efter den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Att genomförandetiden är senarelagd beror på att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut kommunalt Va och vägar i området innan fastighetsägarna ges möjlighet att uppföra byggnader enligt planen.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad, framtida drift och underhåll av gator inom planområdet samt ansvarig för iordningställande av natur- och lekomyråden och dess framtida skötsel.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Haninge kommun kommer att vara huvudman för vatten- och avloppsanläggningarna. Huvudmannen är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området samt ansvarar för framtida drift och underhåll.

Övriga

Respektive ledningsägare för t.ex. el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten, vilket sker genom samordning med kommunen när nedgrävning av VA-ledningarna och vägutbyggnaden sker.

Gemensamma anläggningar

Gemensamhetsanläggningar, markerade med **g** i planen, som är avsedda för vägar och servisledningar för VA blir aktuellt att bilda i flera fall. I de två områden avsedda för radhus skall även gemensamhetsanläggningar bildas för garage, sophantering och lektyor. Ansvariga för att de bildas, utförs och underhålls är ägare av berörda fastigheter.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

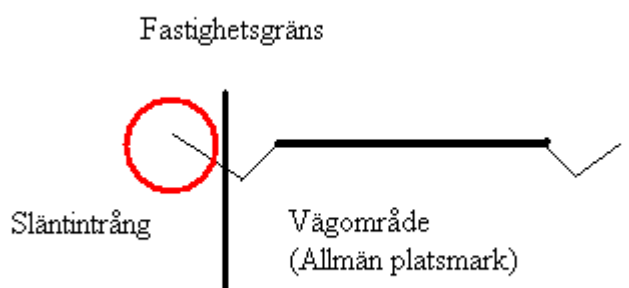
Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet av arbetet med allmän platsmark leds och samordnas av Haninge kommun. Avtalsfrågor, där kommunen är part, handläggs inom kommunen av exploateringsenheten. Kommunen tar kontakt med berörda fastighetsägare samt upprättar överenskommelser vid markåtkomst för utbyggnad av vägar samt naturmark. För släntintrång är avsikten att kommunen kommer överens med fastighetsägaren och kan skriva servitutsavtal. Dessa avtal kan sedan ligga som grund för bla fastighetsbildningsåtgärder.

Släntintrång

Vid utbyggnad av gatorna kommer vissa delar av vägslänterna att hamna på tomtmark. Det blir då nödvändigt med släntintrång för att kunna genomföra gatuutbyggnaden i anslutning till vissa fastigheter. Släntintrång kommer i första hand att säkerställas genom servitutsavtal mellan berörda fastighetsägare och kommunen. Alternativt kan servitut säkerställas via lantmäteriförrättning vilket kommunen då ansöker om och bekostar.



Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering mm.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten Stockholms län efter ansökan från fastighetsägaren.

Bygglov och bygganmälan

Bygglov kan tidigast beviljas av Haninge kommuns bygglovsenhet 1,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta på grund av en fördröjd genomförandetid som är till för att gatu-, vatten- och avloppsarbeten skall kunna genomföras utan hinder av t ex husleveranser. När bygglovet har godkänts skall en bygganmälan göras. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens lantmäteriafdelning.

Det krävs även bygganmälan för VA-installationer och för VA-ledningar.

El/energi

För att klara elförsörjningen till kommande bebyggelse måste elnätet byggas ut. Innan arbete får påbörjas skall byggherren ansöka om kabelutsättning hos ledningsägaren för att säkerställa att mark som ska schaktas eller byggas är fri från ledningar. Elservice för både byggkraft och permanent ska beställas i mycket god tid hos Vattenfall Eldistribution AB. Vattenfall Eldistribution AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elförsörjningen.

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

De allra flesta fastigheterna i området är i enskild ägo. Största markägare är Haninge kommun som äger Kolartorp 1:185, 4:57 och Hermanstorp 2:1, Kolartorps tomtägarförening som äger Kolartorp 2:1 och Börje Jägerup ägare till Kolartorp 4:1

Fastighetsbildning

Inom kvartersmark

Detaljplaneförslaget innebär en förtätning av de befintliga fastigheterna. Denna förtätning kommer att innebära att det krävs markregleringar inom kvarteren mellan befintliga fastigheter. Principerna för fastighetsindelningen anges med bestämmelser om högsta antalet fastigheter inom respektive kvarter och illustrationer i plankartan. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan till Lantmäterimyndigheten. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den aktuella fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av vem som helst av de berörda fastighetsägarna.

Generellt gäller att om fastighetsägarna inte kan träffa överenskommelse om fastighetsregleringar och ersättningsvillkor så avgör lantmäterimyndigheten dessa frågor vid förrättningen.

För de servitutsavtal som tecknas, med anledning av släntintrång, kommer marken fortfarande att tillhöra den privata fastigheten och även skötas av fastighetsägaren. Som praxis betalas ingen ersättning ut till fastighetsägaren för släntintrång utan kommunen ser till att inga kostnader uppstår för markägaren.

Inom allmän platsmark

Kommunen har rättighet och även skyldighet enligt Plan- och bygglagen att lösa in mark avsedd för allmän plats (gator, naturmark och lek) vilket kommer att ske efter att planen vunnit laga kraft.

Fastigheter som berörs av markregleringar för allmän platsmark är: Kolartorp 1:8, 1:77, 1:79-1:83 1:85, 1:182, 2:1-2:2, 2:6-7, 2:15, 2:24-28, 2:30-31, 2:34-35, 2:38, 2:42-43, 2:45-46, 4:1 och 4:59.

Kommunen har för avsikt att i första hand genom frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågor om marköverföringar, ersättning mm. I andra hand övergår frågan till Lantmäteriet som tar beslut i ärendet. Överenskommelserna ligger sedan som grund för lantmäteriförrättningarna för marköverföringen.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Planförslaget förutsätter att det måste bildas gemensamhetsanläggningar för vägar, VA-ledningar, garage, lekytor mm. inom kvartersmarken. Fastigheter med nya byggrätter som kommer att beröras av gemensamhetsanläggningar är: Kolartorp 1:73-74, 2:9-11, 2:20-21, 2:23, 2:28-29, 2:30-34, 2:36, 2:38-40, 2:43-44.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av minst en berörd fastighetsägare.

I anläggningsförrättningarna beslutas det om vad som skall ingå i gemensamhetsanläggningarna, vilka fastigheter som skall vara med, vilka utrymmen för anläggningarna som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, rättigheter, medlemsfastigheternas andelstal och vilken förvaltningsform som skall gälla för anläggningarna. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna kan ske av en samfällighetsförening eller genom s.k. delägarförvaltning. Mer om lantmäteriets verksamhet finns att läsa på www.lantmateriet.se

TEKNISKA FRÅGOR

Gator, lek och natur m.m.

För utbyggnad av området krävs att gatornas standard förbättras.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av gatorna genom att anlägga ny överbyggnad och nytt slitlager. Svåra lutningar med begränsade siktförhållanden

åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av vändplaner. Vägarna förses med belysning och Timmervägen med gångbana. På de ställen vägarna förorsakar en betydande påverkan på fastigheterna kommer åtgärder att ske.

En liten del av Hermanstorpsvägens sträckning finns med i den aktuella planen och medger att vägen breddas till 6,5 meter körbana samt separat gång och cykelväg. Hela Hermanstorpsvägens dragning kommer att i angränsande detaljplaner ges utrymme för att breddas och anläggas med en gång och cykelväg.

Dagvatten från vägarna avleds via öppna diken eller täckdiken. På vissa sträckor krävs dagvattenledningar. Inom planområdet kommer en lekplats att iordningställas. Vidare kommer trappan som ansluter Timmervägen med Kolarbacken att rustas upp.

En gångväg, utan vinterunderhåll, mellan Kolarslingan och Kolarbacken (vid dansbanan) skall anläggas. Denna skapas utifrån den transportväg som måste komma till under byggtiden.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att VA-försörjas genom utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsanläggningar. För vissa fastigheter måste avloppet pumpas till det kommunala ledningssystemet. I möjligaste mån kommer VA-ledningar att läggas i vägområdet eller annan allmän platsmark.

Utbyggnaden av allmänna VA-ledningar i området medför att enskilda avloppsanläggningar inte längre får användas. Kommunen kan komma att lösa in sådana anläggningar efter särskilda regler och prövningar. Enskilda vattentäkter kan få behållas och undantas från debitering om de motsvarar kraven på mängd och kvalitet för bebyggelse enligt detaljplanen.

Vid lågpunkter i området, där självfall på avloppsledningarna ej kan erhållas, kommer ett antal pumpstationer att anläggas. En större pumpstation läggs i korsningen Kolarslingan/Hermanstorpsvägen. En mindre tillfällig pumpstation kommer att anläggas vid korsningen Timmervägen/Hermanstorpsvägen. När området norr om detaljplanen Kolartorp etapp 2 planläggs kommer man att lösa avloppsfrågan i det nya planområdet.

Dagvatten

Gatorna kommer även i framtiden att till stor del ha öppna diken. I takt med ökad utbyggnad tillkommer större takytor och andelen hårdgjorda ytor öka, vilket innebär att flödena i diken och vattendrag ökar vid regn och snösmältning. För att inte belasta vägdiken och dagvattensystemet i onödigt hög grad ska ytvatten från tak och hårdgjorda ytor i första hand tas omhand på den egna fastigheten. Vilket kan vara svårt i bergig terräng. I andra hand ska en fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till det allmänna nätet.

Inom lämplig allmän platsmark kommer det att anordnas fördröjnings/infiltrationsmagasin för dagvatten.

Avfall

Möjlighet att anordna återvinningsstation finns vid korsningen Hermanstorpvägen och Kolarlingen, för att skydda de närmast boende skall en plantering uppföras mot den nydragna Kolarbacken samt längs Hermanstorpvägen. Markupplåtelseavtal skall tecknas mellan operatör och fastighetsägaren som är Haninge kommun.

El och energi

Befintlig transformatorstation finns i korsningen Kolarlingen/Hermanstorpvägen. Ytterligare tre nya transformatorstationer ges plats i planen för att förstärka elnätet. Föreslagna placeringar är i Kolarbacken, Kolarlingen vid Rökärsvägen samt på Milavägen.

Bullerskydd

I planförslaget har mark för bullerskydd lagts ut på fastigheten Kolartorp 1:82 som enligt utförd bullerutredning i framtiden blir bullerstörd. För de fastigheter där planen medger uppförande av radhus, Kolartorp 2:31-32 och 2:39-40, kommer eventuella bullerstörningar lösas med hjälp av placering av de nyproducerade husen.

Hästverksamhet

En avsiktsförklaring, daterad 17 april 2008, har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Kolartorp 8:1 som gäller upphörandet av hästverksamheten. Hästarna skall vara borta senast fyra månader efter det att planen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar och parkanläggningar m.m.

Kostnaden för anläggande av gata samt för bla projektering, genomförande, markinlösen, gatubelysning och iordningställande av naturmark samt en viss andel av lek inom allmän plats kommer att belasta fastigheterna inom området.

Gatukostnaderna och fördelningen redovisas i en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen kommer att skickas ut som särskild handling tillsammans med antagandehandlingarna för detaljplanen.

Vatten och avlopp

Kostnaden för vatten och avlopp kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. VA-verksamheten är till 100% avgiftsfinansierad, dvs inga skattemedel tillförs verksamheten. Några VA-medel tillförs inte heller den skattefinansierade sidan.

I samband med utbyggnad av VA-ledningar tas anläggningsavgifter ut av fastighetsägare. Avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt upprättats och fastighetsägaren underrättats. Avgift debiteras för befintliga fastigheter. När en fastighet styckas tas tillkommande VA-avgift ut för den nya fastigheten. Anläggningsavgifter debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Enligt föreslaget program kommer normal VA- taxa att tillämpas inom planområdet.

När fastigheten är ansluten tas bruksavgifter ut. För en genomsnittlig villa, med en förbrukning på 150 m³/år, uppgår bruksavgiften till ca 3765 kr/år (inkl moms) i 2009 års taxenivå.

Nedan redovisas anläggningsavgifter i 2009 års taxenivå, inkl moms.

	2009 års nivå
Fastighet på 1000 kvm, utan lokalt omhändertagande av dagvatten	ca 190 000 kronor
För fastigheter på 2000 kvadratmeter, utan lokalt omhändertagande av dagvatten	ca 240 000 kronor

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening eller deltagande fastigheter för.

Fastighetsbildning

I samband med fastighetsbildningsförrättningar för att bilda fastigheterna i överensstämmelse med detaljplanen uppkommer fråga om vilka ersättningar som skall betalas mellan parterna för marken. Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Förrättningskostnaden för enbart avstyckning av en tomt är i enkla fall ca 18 000-25 000 kr. Fastighetsreglering mellan två fastigheter i enkla fall kostar ca 18 000-25 000 kr. Träffas inte överenskommelse om ersättning tillkommer värderingskostnaden. Bildande av en enkel gemensamhetsanläggning, t ex för väg och va-servis för 2-3 fastigheter, kostar i samband med ett fastighetsbildningsärende ca 5 000-9000 kr. Kan man inte träffa överenskommelse om ersättning för upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen tillkommer värderingskostnader.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Kontaktlista

Frågor angående utbyggnad av tekniska anläggningar kan ställas till: Bengt Grönberg på tel: 08-606 84 94

Frågor angående avgifter för vatten och avlopp kan ställas till: Weine Carmerud på tel: 08- 606 71 33.

Frågor angående genomförande kan ställas till: Ann Wetterström på tel 08-606 83 12