



Detaljplan
VEGA-KOLARTORP
Stenvägen - Granitvägen

Upprättad 2004-04-07

Ulla Christiansson
exploateringsingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Detaljplan

Förslag till detaljplan för Vega-Kolartorp, Stenvägen - Granitvägen har upprättats av Haninge kommun, Miljö och Stadsbyggnad 2004-04-07.

Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om Haninge centrum.

Området är på ca 15 ha och utgörs idag av 67 fastigheter avsedda för friliggande bostadsbebyggelse. Detaljplaneförslaget innebär att inom området tillskapas möjlighet att uppföra 34 nya fristående enbostadshus och en ny byggnad att användas som gruppbostad för funktionshindrade.

Markägare

Haninge kommun äger fastigheten Kolartorp 1:185. Övrig mark ägs av enskilda privatpersoner.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 10 år med början 1,5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, VA och naturmark som ingår i planförslaget.

Planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät. För de områden där dagvattenledning berör enskild tomtmark, i planförslaget markerat med "u" skall kommunen ansöka om ledningsrätt hos lantmäteriet. Fastigheter som berörs av ledningsrätt är; Kolartorp 4:4, 4:5, 4:6, 4:7, 4:8, 4:17, 4:26, 4:27, 4:28, 4:41, 4:43, 4:44 och 4:45.

En del av de nya byggrätter kommer att ha tillfart direkt ifrån allmän gata. Andra kommer att nås via skaftväg. En tredje grupp nya byggrätter får ordna tillfart gemensamt med andra fastigheter. Dessa tillfarter är markerade med ett "g" på plankartan. Inrättande av gemensamhetsanläggning söks hos lantmäteriet i samband med att man ansöker om avstyckning av den nya byggrätten. Lantmäteriet beslutar om fastigheternas andel av kostnaderna för anläggande, drift och underhåll av infartsvägen. I vissa fall kan det också vara lämpligt att vatten- och avloppsledningar ingår i gemensamhetsanläggningen. Samråd bör ske med kommunens VA-verk angående eventuella gemensamma ledningar.

Kring Huddingevägen finns idag ett mycket brett vägområde, ca 25 m. Ett antal fastigheter på den södra sidan om Huddingevägen föreslås få utökad tomtmark på bekostnad av vägområdet. Fastigheten Kolartorp 4:16 föreslås också få utökad tomtmark på fastighetens södra sida för att möjliggöra en ny byggrätt. Överföringen av mark sker genom fastighetsreglering efter frivilliga överenskommelser mellan de enskilda fastighetsägarna och Haninge kommun, som äger marken som är avsedd som tillskottsmark.

Fastighetsägarna i området ansvarar för genomförandet av egen byggrätt på kvartersmark enligt planförslaget.

Kommunen ansvarar för uppförande av gruppbostad.

Teknisk försörjning

Området angöres från Nynäsvägen via Kolartorpsvägen och Huddingevägen. Gatorna inom området kommer att rustas upp, beläggas med asfalt eller indränkta makadam och förses med belysning.

Två områden för transformatorstationer avsätts i detaljplanen.

Avsikten är att förse fastigheterna med anslutning till kommunala VA-ledningar. En pumpstation kommer att anläggas i korsningen Huddingevägen/Glimmervägen. Det blir nödvändigt att bygga ut ett dagvattensystem i hela eller delar av området.

Förvärv av mark för allmän plats

Kommunen har rättighet enligt Plan- och bygglagen (PBL) att lösa in mark avsedd för allmän plats. Kommunen har även en skyldighet att på fastighetsägares begäran lösa in privatägd mark som utgör allmän plats i gällande plan.

Fastigheterna Kolartorp 1:83, 1:122, 1:167, 4:17 och 4:38 berörs av allmän plats i föreslagna detaljplan.

Kommunen har för avsikt att genom frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågorna kring marköverföringar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnaderna för belysning, nyanläggning och förbättring av gator och vägar och därmed sammanhängande markförvärv, fastighetsbildning och administration avses uttagas av fastighetsägarna som gatukostnadsersättning enligt gatukostnadsutredning.

Enligt preliminära beräknade kostnader kommer ersättningen för en ny byggrätt/tomtplats att uppgå till 102 000 kr. För befintliga byggrätter/tomtplatser uppgår ersättningen till 51 000 kr. Blivande gruppboende förslås belastas med en ersättning på 306 000 kr.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet skall anläggningsavgift erläggas enligt kommunens VA-taxa. För en fastighet med en areal på 1000 kvm uppgår för närvarande anläggningsavgiften till ca 128 000 kr inkl moms. För en fastighet med en areal på 2000 kvm blir anläggningsavgiften ca 160 000 kr inkl moms. Den högsta anläggningsavgiften som debiteras för bostadsfastigheter är 189 000 kr inkl moms (för fastigheter större än 2842 kvm). Avgifterna reduceras om fastigheten inte ansluts till samtliga ledningar (vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar). Samtliga belopp grundar sig på 2004-års taxa.

Om kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inom ett område blir onormalt höga (t ex beroende på onormalt mycket sprängningsarbeten) kan kommunen besluta att frångå den ordinarie taxan och istället tillämpa särtaxa.

Priset för den mark som skall överföras från kommunens mark till enskilda fastigheter kommer att vara ett genomsnittsvärde per kvadratmeter baserat på marknadsvärdet om tillskottsmarken innebär att en ny fastighet kan bildas. I övriga fall kommer priset att vara ett marginellt tomtmarksvärde, vilket i de flesta fall brukar vara 1/3 av genomsnittsvärdet.

Utöver gatukostnadsersättning och anläggningsavgift för VA tillkommer kostnader för eventuell fastighetsbildning och sedvanliga avgifter i samband med byggnation.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Avstyckningar sker på fastighetsägarnas eget initiativ genom ansökan till lantmäterimyndighet.

Tidplan

Kommunens utbyggnad av VA, förbättring av gator och vägar och dylikt kommer att ske så snart som möjligt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad på kvartersmark sker på de enskilda fastighetsägarnas initiativ. Detaljplanen har en förskjuten genomförandetid på 1,5 år för att kommunala VA-ledningar ska kunna vara klara när bygglov beviljas.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av handlingarna som hör till detaljplane och blir därmed vägledande vid genomförande av detaljplanen.