



Haninge kommun

Kommunstyrelseförvaltni
ngen
Mark och exploatering

Detaljplan Ålstavägen, Tungelsta Ålsta 3:98 m fl

Upprättad 2005-09-20, reviderad 2006-01-16.

Kjell Flygelholm
exploateringschef

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 Ålstavägen (Ålsta 3:98 m fl) i Tungelsta har upprättats av Haninge kommun, Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen 2005-09-20.

Planområdet är beläget i västra delen av Tungelsta tätort, längs med Ålstavägen. Området gränsar i öster till befintlig bebyggelse och ett område under exploatering, Blomgården/Kryddgården, i norr till de bebyggda fastigheterna Ålsta 3:77, 4:2 och 4:5, i väster till skog och i söder till skog, växthusfastigheten Ålsta 28:1 och Myrornas klädcentral.

Området har en areal på ca 20 ha och utgörs idag av ca 30 fastigheter av varierande storlek och användningsområde från små bostadsfastigheter på ca 700 m² till större bostads- och växthusfastigheter på ca 2 ha. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en förtätning med tillkommande småhusbebyggelse integrerat med befintlig bebyggelse och anpassat till befintlig grönstruktur. Detaljplaneförslaget innebär att de fyra växthusfastigheterna försvinner till förmån för småhusbebyggelse. Utöver de 13 befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås 101 nya byggrätter för fristående bostadsbebyggelse. Tre av de befintliga fastigheterna och tre nytillkommande byggrätter på stora tomter föreslås få möjlighet att uppföra bostadsanknuten, icke störande verksamhet utöver byggrätten för bostad.

Markägare

Haninge kommun äger fastigheten Ålsta 3:188. Resterande fastigheter i området ägs av privatpersoner. En del av en marksamfällighet, Tungelsta s:1, berörs av planförslaget.

Teknisk försörjning

Området angöres från Ålstavägen och Trädgårdsvägen. I samband med utbyggnaden av bostadsområdet öster om planområdet, Blomgården/Kryddgården, kommer Gamla Stockholmsvägen att förlängas och byggas fram till planområdet och bli en viktig angoringsväg till området.

Ålstavägen är idag en smal, på sina håll mycket krokig grusväg som passerar genom området. Avsikten är att Ålstavägen skall breddas till en huvudgata med belagt körfält på 5 meter och trottoar på 2,25 m. Ålstavägens sträckning planeras också att ändras något och rätas ut. En del av nuvarande Ålstavägen planeras att göras om till separat gång- och cykelväg. Ett flertal nya gator planeras också i området. Lokalgatorna planeras att få en bredd på körfältet på 4,5 meter. Avsikten är att samtliga gator skall beläggas med asfalt eller indränkt makadam och förses med kommunens standardbelysning.

Vissa delar av området är redan anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Avsikten är att hela området skall förses med kommunalt vatten och avlopp.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år med början 1,5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden har valts med tanke på att så gott som all kvartersmark ägs av privatpersoner som kan behöva lite längre tid på sig att genomföra planen än t ex byggbolag. Fördröjningen av genomförandetidens början har valts med tanke på att så mycket som möjligt av lednings- och gatuarbeten ska hinna slutföras innan husleveranser och annan trafik ökar i området.

Huvudmannaskap

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

Förvärv av mark för allmän plats

Kommunen har rättighet enligt Plan- och bygglagen 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. De flesta fastigheter inom planområdet berörs av allmän plats i föreslagen detaljplan i mer eller mindre stor utsträckning. Berörda fastigheter är: Ålsta 3:26, 3:38, 3:40, 3:46, 3:62, 3:97, 3:98, 3:100, 3:101, 3:104, 3:105, 3:106, 3:107, 3:188, 3:189, 3:198, 3:206, 13:3, 28:1 samt marksamfälligheten Tungelsta s:1. Kommunen har för avsikt att genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna lösa frågorna kring marköverföringar.

Vatten, avlopp och dagvatten

I vissa delar av området finns redan kommunalt vatten och avlopp framdraget. För de ledningar som är belägna i privat tomtmark finns servitut. Servitutsområdet är 6 meter brett. Ledningsområdet behöver breddas till 8 meter. Kommunen har för avsikt att genom frivilliga överenskommelser utöka servitutsområdet till 8 meter. Avsikten är att hela området skall förses med kommunalt vatten och avlopp. De nya ledningarna kommer uteslutande att läggas i allmän platsmark.

Kommunen kommer att ansöka om upplösning av två befintliga dikesföretag inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget förutsätter att tre gemensamhetsanläggningar bildas.

Ålsta 2:39 och 13:2 förutsätts bilda gemensamhetsanläggning för VA-ledningar och infartsväg.

Två nya byggrätter på Ålsta 3:97 förutsätts ingå i gemensamhetsanläggning med Ålsta 3:173 för VA-försörjning och infartsväg.

För två nya byggrätter på Ålsta 3:104 och en ny byggrätt på Ålsta 3:117 förutsätts en gemensamhetsanläggning för infart och VA-ledningar bildas.

Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäteriet på ansökan av fastighetsägarna. Lantmäteriet beslutar om andelstal för fastigheterna för anläggande och drift av gemensamhetsanläggningen.

Genomförande på kvartersmark

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

De allra flesta nya byggrätter föreslås som avstyckningar inom befintliga fastighetsgränser. För att en del nya byggrätter ska kunna utnyttjas krävs dock fastighetsreglering mellan befintliga fastigheter.

För att kunna bilda de tre nya föreslagna byggrätterna på Ålsta 3:107 krävs att en marköverföring görs från Ålsta 3:62. Fastigheterna är idag i samma ägares hand.

För fem av de föreslagna nya byggrätterna på Ålsta 3:98 behövs marköverföringar från Ålsta 3:105 och 3:106. Alla tre fastigheter är idag i samma ägares hand.

För Ålsta 3:172 planeras en ny infartsväg och för att genomföra detta krävs marköverföring från Ålsta 3:98.

För att Tungelsta 1:46 skall överensstämja med planförslaget krävs marköverföring från Tungelsta 1:47 och Tungelsta s:1.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar själva för att ansöka om avstyckning och fastighetsreglering.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildning kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering för de markområden som kommunen måste köpa in i form av gatumark och naturmark. Kommunen ansöker också om ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägarna i området ansvarar själva för att ansöka om övriga lantmäteriåtgärder såsom avstyckningar, fastighetsregleringar och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kostnaderna för breddning, nyanläggning och förbättring av gatunätet i området med beläggning och belysning, anläggande av en lekplats i området samt inlösen av mark för allmänt ändamål avses uttagas av fastighetsägarna som gatukostnadsersättning i enlighet med gatukostnadsutredning.

Enligt preliminära beräknade kostnader kommer gatukostnaden för en ny byggrätt att uppgå till 130 000 kronor. För befintlig byggrätt uppgår gatukostnaden till 65 000 kronor. Ny byggrätt med möjlighet till icke störande, bostadsanknuten verksamhet föreslås belastas med en gatukostnad på 156 000 kronor respektive 195 000 kronor, beroende på hur stor byggrätten för verksamheten är.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens VA-taxa. För en fastighet med en areal på 1000 kvm uppgår för närvarande

anläggningsavgiften till ca 128 000 kronor. För en fastighet med en areal på 2000 kvm blir anläggningsavgiften ca 160 000 kronor. Den högsta anläggningsavgiften som debiteras för bostadsfastigheter är 190 000 kronor (för fastigheter större än 2842 kvm). Samtliga belopp inkluderar moms och grundar sig på 2005-års taxa.

Tidplan

Kommunens utbyggnad av VA-ledningar och gata kommer att ske så snart som möjligt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad på kvartersmark sker på de enskilda fastighetsägarnas initiativ.

Avtal

Fastigheten Ålsta 3:189 är idag bebyggd med växthus. Avsikten är att fastigheten skall bebyggas med 10 nya friliggande bostadshus. En ny lokalgata planeras att byggas på mark där växthusen står. Ett mark- och exploateringsavtal avses tecknas med fastighetsägaren före planens antagande för att reglera marköverföringar och rivning av växthusen.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av handlingarna som hör till detaljplanen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.