



## **Detaljplan** **Skogs-Ekeby 6:9 m fl, Tungelsta**

Upprättad 2005-09-30, rev 2006-02-16.

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 Skogs-Ekeby 6:9 m fl, Tungelsta, har upprättats av Haninge kommun, Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen 2005-09-30.

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Tungelsta tätort, mellan Södertäljevägen och Idrottsvägen och längs med Skolvägen.

Området har en areal på ca 18 ha och utgörs idag av 27 fastigheter av varierande storlek och användningsområde från små bostadsfastigheter på knappt 1000 m<sup>2</sup> till växthusfastigheter på ca 12 000 m<sup>2</sup> och Tungelsta idrottsplats på ca 16 000 m<sup>2</sup>. Syftet med planläggningen är att möjliggöra en förtätning med tillkommande småhus-bebyggelse. Detaljplaneförslaget innebär att inom området tillskapas möjlighet att uppföra 82 nya bostadshus, varav 50 som friliggande hus, 22 som grupphus och 10 som parhus.

En helt ny lokalgata föreslås byggas ut tvärs genom planområdet mellan Skolvägen och Södertäljevägen. En befintlig infartsväg i planområdets sydöstra del byggs om till lokalgata och ansluter till den nya lokalgatan mitt i området. Sydost om idrottsplatsen föreslås en ny lokalgata som genom en vändplan övergår till gång- och cykelväg.

Skolvägen breddas något och förses med gångbana och Idrottsvägen breddas delvis för att förlänga befintligt gång- och cykelstråk på del av körbanan. Lokalgatorna föreslås utformas med belagda körbanor med en bredd på ca 4,5 meter och förses med belysning. Marken närmast ån i planområdets nordvästra del blir enligt planförslaget ett allmänt naturområde och bevarat grönstråk. Vid ån anläggs en gångstig så att området kan användas som ett promenadstråk. I planområdets södra del finns en sluttning med lövskog och fornlämningar. Även denna del föreslås sparas som ett mindre grönområde/ naturmark för närrecreation med en gång- och cykelväg som an knyter till befintlig gång- och cykelväg nordost om Diskusvägen.

## **Markägare**

Stockhaus & Strandell AB äger fastigheten Skogs-Ekeby 6:70, Tungelsta exploaterings AB äger fastigheten Skogs-Ekeby 6:71, Järntorget Mark- och Byggnads AB äger fastigheten Skogs-Ekeby 6:91. Haninge kommun äger fastigheterna Skogs-Ekeby 6:1, 6:83, 6:92 (gatumarksfastigheter) och 6:24 (idrottsplatsen). Resterande fastigheter i området ägs av privatpersoner.

## **Teknisk försörjning**

Området angöres från Skolvägen och Idrottsvägen. När de nya gatorna är utbyggda kommer en ny angöringsväg till området från Södertäljevägen.

Vissa delar av området är redan anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Avsikten är att hela området skall förses med kommunalt vatten och avlopp och att ledningarna skall förläggas i befintliga och nyttillkommande gator. Två nya pumpstationer behöver anläggas i området.

Transformatorstationer för el finns redan i området. Plats för ytterligare en transformatorstation har lagts in i planförslaget.

## **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 mycket av kvartersmark ägs av privatpersoner som kan behöva en längre tid på sig att genomföra planen. 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 vägar inom planområdet och ansvarig för iordningställande av naturmarken och framtida skötsel av den.

## 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: Skogs-Ekeby 6:9, 6:48, 6:51, 6:66, 6:68, 6:70, 6:71, 6:88, 6:91, 6:93, 6:94, 6:111, 6:113, 6:133, 6:136, Ålsta 27:1, 27:2, 30:1,31:1 och 31:2. Sammanlagt behöver ca 25 000 m<sup>2</sup> mark för allmänt ändamål förvärfvas av kommunen. Kommunen har för avsikt att genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna lösa frågorna kring marköverföringar.

## Förvärv av kvartersmark

De flesta nya byggrätter kommer att kunna styckas av inom befintliga fastighetsgränser. Några byggrätter kräver dock att en fastighetsreglering görs mellan fastigheter.

Två nya byggrätter består av mark från Skogs-Ekeby 6:91 och 6:93.

För att Skogs-Ekeby 6:136 ska överensstämma med planförslaget behöver mark köpas in från både Skogs-Ekeby 6:61 och 6:68.

En ny byggrätt består av mark från Skogs-Ekeby 6:61 och 6:68.

Norr om Wigers trädgård går idag en infartsväg till Skogs-Ekeby 6:66 och 6:94. Den nya lokalgatan planeras att följa samma sträckning som den befintliga vägen. För att få fastigheterna att överensstämma med planförslaget behöver fastighetsregleringar göras mellan Skogs-Ekeby 6:71, 6:83, 6:92, 6:94, 6:111 och 6:113.

Generellt gäller att om fastighetsägarna inte kan komma överens om fastighetsregleringen så kan fastighetsägare ansöka om inlösen av marken hos lantmäteriet, som gör en opartisk värdering av marken.

## **Gemensamhetsanläggningar**

Planförslaget förutsätter att flera gemensamhetsanläggningar bildas.

För tre nya byggrätter från Skogs-Ekeby 6:61 och 6:68 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och VA-ledningar.

För de sex nya byggrätterna på Skogs-Ekeby 6:70 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för VA-ledningar och infartsväg.

För den nya grupphusbebyggelsen på Skogs-Ekeby 6:71 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för kvartersvägarna, parkering, VA-ledningar, lekplats och bullerplank mot Tungelstavägen.

För Ålsta 27:2 och fyra av byggrätterna på Ålsta 27:1 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och VA-ledningar.

För bullerplank mot Södertäljevägen avses gemensamhetsanläggningar bildas för uppförande och underhåll av planken. De fastigheter som berörs av buller från Södertäljevägen ska ingå i gemensamhetsanläggningarna. Vilka dessa är avgörs av lantmäterimyndigheten vid kommande anläggningsförrättning, mot bakgrund av bullerriktvärden och allmän olägenhet etc. Gällande bullerriktvärden för bostadshus är 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Inomhus gäller max 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De fastigheter längs Södertäljevägen som berörs av bullernivåer utöver gällande riktvärden är befintliga bostadshus på Ålsta 30:1 och 31:2, två nya byggrätter på Ålsta 31:1 samt de tre nya byggrätter på Ålsta 27:1 som är belägna närmast vägen. Bullersituationen längs Södertäljevägen beskrivs mer utförligt i Trafikbullerutredning för Skogs-Ekeby av Ingemansson Technology AB, daterad 2005-04-22, vilken finns tillgänglig på planavdelningen.

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.

## 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.

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

## Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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.

VA-anslutningsavgiften skall betalas när de allmänna ledningar är utbyggda i området. Avgiften beräknas på fastighetens status vid betalningstillfället, d v s om en fastighet är avstyckningsbar, men avstyckning inte har skett så erläggs VA-anläggningsavgift endast för den stora icke avstyckade fastigheten. När avstyckningen sker i framtiden erläggs VA-anläggningsavgift för den nya fastigheten enligt taxa. Betalningen av VA-anläggningsavgiften kan delas upp under en tid av högst tio år om kostnaden är betungande.

Kostnaderna för breddning, nyanläggning och förbättring av gatunätet i området med beläggning och belysning 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 friliggande byggrätt att uppgå till **84 000 kronor**. För befintlig fastighet uppgår gatukostnaden till **42 000 kronor**. Tre nya byggrätter får tomter större än 2000 m<sup>2</sup> och ges en extra byggrätt på 50 m<sup>2</sup> lokalyta. Dessa tre byggrätter beräknas få en gatukostnad på **100 000 kronor**. Fyra befintliga fastigheter med extra byggrätt på 50 m<sup>2</sup> lokalyta beräknas få gatukostnad på **50 000 kronor**. Parhuslägenheterna beräknas få en gatukostnad på **67 000 kronor** liksom grupphuset. Idrottsplatsen beräknas få en gatukostnad på **210 000 kronor** liksom friskolan Rodret som räknas med i gatukostnadsutredningen trots att den ligger utanför planområdet då tillfartsvägen till skolan ligger på Skolvägen.

Gatukostnader betalas när gatorna är utbyggda och kan användas. Gatukostnader betalas för såväl befintliga som nya byggrätter oavsett om den nya byggrätten har avstyckats eller inte. Betalningen kan delas upp under en tid av högst tio år om kostnaden är betungande.

Bygglovavgiften för ett nytt bostadshus (beräknat för en bruttoarea upp till 200m<sup>2</sup>) med tillhörande uthus (beräknat för en bruttoarea upp till 40 m<sup>2</sup>) uppgår till ca 37 000 kronor, varav planavgiften utgör ca 16 000 kronor. (2005-års taxa)

Enligt lantmäterimyndigheten i Stockholms län kostar en vanlig avstyckning ca 17-20 000 kronor. Bildande av en enkel gemensamhetsanläggning, t ex väg, va-servis för 2-3 fastigheter kostar ca 4-5 000 kronor. Uppgiften gäller för 2005.

## **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.

## **Genomförandebeskrivningens rättsverkan**

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