



Detaljplan
Vendelsö
Östra Strandvägen

Upprättad 2005-05-09

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 Vendelsö, Östra Strandvägen har upprättats av Haninge kommun, Miljö och Stadsbyggnadsförvaltningen 2005-05-09.

Planområdet är beläget ca 5 km nordost om Haninge centrum. Området gränsar till Vendelsö Gårdsväg i söder, Lyckån i öster och sjön Drevviken i norr. Östra Strandvägen genomkorsar området.

Området har en areal på ca 6 ha och utgörs idag av 14 fastigheter för bostadsbebyggelse (fastigheternas storlek varierar mellan ca 1200 och ca 9 000 m²) samt den kommunägda vägen och naturmarksområdet. Syftet med planläggningen är att skapa möjlighet att genom avstyckningar förtäta området samt att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i hela området.

Markägare

Haninge kommun äger fastigheten Vendelsö 3:1714 vilken utgörs av gatumark och naturmark. Resterande fastigheter i området ägs av privatpersoner.

Teknisk försörjning

Området angöres från Vendelsö Gårdsväg. Östra Strandvägen är smal och grusbelagd. Belysningen består av lampor på befintliga el- och telestolpar. Planförslaget innebär ett utökat vägområde, beläggning och ny belysning.

En kommunal vatten- och spillvattenledning går genom den södra delen av planområdet. Några fastigheter i området försörjs med kommunalt vatten och avlopp via dessa ledningar. Planförslaget innebär att samtliga fastigheter i området skall förses med kommunalt vatten och avlopp.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år med början 12 månader 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. Fastigheterna inom planområdet berörs av allmän plats i föreslagen detaljplan är Vendelsö 3:53, 3:54, 3:55, 3:56, 3:57, 3:58, 3:81, 3:82, 3:129 och 3:1208. Kommunen har för avsikt att genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna lösa frågorna kring marköverföringar.

Ledningsrätt

Fastigheterna Vendelsö 3:61, 3:62, 3:63, 3:81, 3:82, 3:128 och 3:129 berörs av befintliga eller planerade allmänna VA-ledningar på privat tomtmark. För att säkra rätten att lägga ner och bibehålla dessa ledningar har kommunen för avsikt att genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna avtala om ledningsrätt som sedan inrättas av lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget förutsätter att sex gemensamhetsanläggningar bildas.

Vendelsö 3:53 och 3:54 förutsätts bilda gemensamhetsanläggning för infartsväg och utrymme för VA-ledningar.

För befintlig tomtplats på Vendelsö 3:55, avstyckning från Vendelsö 3:55 och befintlig byggnad på Vendelsö 3:56 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och utrymme för VA-ledningar.

För befintlig byggnad på Vendelsö 3:57 och befintlig byggnad på Vendelsö 3:58 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och utrymme för VA-ledningar.

Ny byggrätt på Vendelsö 3:81 förutsätts ingå i gemensamhetsanläggning med ny byggrätt på 3:128 för utrymme för VA-ledningar.

För Vendelsö 3:128 förutsätts en gemensamhetsanläggning för infart bildas för befintlig byggnad och en ny byggrätt.

För de fyra nya byggrätterna på Vendelsö 3:129 förutsätts en gemensamhetsanläggning bildas för infartsväg och utrymme för VA-ledningar.

Gemensamt utrymme för VA-ledningar innebär att separata ledningar läggs i en gemensam rörgrav. Eventuellt kan spillvattenledningen vara gemensam för flera fastigheter.

Gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäteriet i samband med avstyckning av de nya byggrätterna. Lantmäteriet beslutar då 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.

För att fastigheten Vendelsö 3:129 ska kunna utnyttja de fyra nya byggrätterna som detaljplaneförslaget medger måste fastigheten tillföras mark från kommunens fastighet Vendelsö 3:1714.

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 gatemark. Kommunen ansöker också om ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägarna i området ansvarar själva för att ansöka om övriga lantmäteriatgärder såsom avstyckningar 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 162 000 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 förbättring av Östra strandvägen med beläggning och belysning och inlösen av mark för allmänt ändamål avses uttagas av fastighetsägarna som gatukostnadsersättning enligt gatukostnadsutredning.

Enligt preliminära beräknade kostnader kommer ersättningen för en ny byggrätt att uppgå till 70 000 kronor. För befintlig fastighet uppgår ersättningen till 35 000 kronor.

Vendelsö gårdsbadet och före detta handelsträdgården föreslås belastas med en ersättning på 280 000 kronor.

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 (upp till 200m² BTA) med tillhörande uthus (upp till 40 m² BTA) 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 är vägledande vid genomförande av detaljplanen.