G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att utveckla Gustavsbergs tidigare industriområde med ny bostadsbebyggelse med tillhörande gator och park.

O R G A N I S A T O R I S K A F R Å G O R

TIDSPLAN

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 feb	Beslut om samråd
2011 mars/april	Samrådsremiss
2011 aug	Beslut om utställning
2011 aug/sep	Utställning
2011 dec	Antagande i kommunfullmäktige
2012 jan	Detaljplan tidigast laga kraft

Projektering och utbyggnad av allmänna platser, såsom vägar och parker, samt av vatten- och spillvattenledningar beräknas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen omfattar nybyggnad av ett stort antal lägenheter samt ombyggnad av kontors- och industrilokaler till bostäder. Utbyggnaden kommer att ske etappvis och under en längre tid. Området bedöms bli helt utbyggt inom 10-15 år, men utbyggnadstakten är beroende av efterfrågan på bostäder mm.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Allmän plats – vägar och parkmark

Värmdö kommun kommer att vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser. Allmän plats omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark.

Vatten och spillvatten
Utbyggnad av anläggningar för kommunalt vatten och spillvatten samt drift och underhåll av dessa handläggs av Värmdö kommun.

Från kommunal förbindelsepunkt i allmän platsmark bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

Dagvatten
Utbyggnad av anläggningar för hantering av dag- och dräneringsvatten samt drift och underhåll av dessa inom allmän platsmark och u-områden handläggs av Värmdö kommun. Idag avleds dagvatten från en stor del av fabriksområdet genom en gammal dagvattenledning som har använts av Gustavsbergsfabriken för avledning av processvatten. Den har fått namnet ”Varma Rännan”. Fördjupade utredningar och avtal som rör denna ledning och Kvarnsjöns avrinning ska tas fram innan antagande av detaljplanen.

En ny huvudledning för dagvatten planeras att byggas ut utmed Gustavsbergs Allé för att ansluta dagvatten från det nya bostadsområdet.

El, tele samt fiberoptiska ledningar
Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området och ansvarar för om- och nybyggnad av elnät för befintlig och ny bebyggelse.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Stokab ansvarar för eventuell utbyggnad av nät för fiberoptiska ledningar inom området.

Fjärrvärme
Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärme inom området.

Bebyggelse på kvartersmark
Respektive fastighetsägare ansvarar för ny- och ombyggnad samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark för allmänt ändamål (förskola).

Ansökan om bygglov, marklov och beställning av nybyggnadskarta görs hos Värmdö kommun.

EXPLOATERINGSAVTAL
Fastigheterna inom området ägs av ett antal olika fastighetsägare. Mark för allmän plats samt kvartersmark för allmänt ändamål ska överlåtas till Värmdö kommun. Marköverlåtelser och övriga genomförandefrågor kommer att regleras i exploateringsavtal med respektive fastighetsägare innan planens antagande.

Avtal ska även träffas mellan olika fastighetsägare för att reglera marköverlåtelser och gemensamma genomförandefrågor.

F A S T I G H E T S R Ä T T S L I G A F R Å G O R

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar ett stort antal fastigheter. Några fastighetsägare äger ett antal fastigheter. Nedan redovisas fastighetsägare inom planområde:

Ägare	Fastigheter
Villeroy&Boch Gustavsberg AB	Gustavsberg 1:29 och Gustavsberg 1:52
JM AB	Gustavsberg 1:7 och Ösby 1:1
Landvik & Dahl Fastighets AB	Gustavsberg 1:64, 1:112, 1:310, 1:312, 1:313, 1:314, 1:315, 1:317
Vattenfall Eldistribution	Gustavsberg 1:25
Vattenfall AB	Gustavsberg 1:105
Gustavsberg Hamnfastig-heter AB	Gustavsberg 1:246
Cte Bygg AB	Gustavsberg 1:268
Anders Karlsson	Gustavsberg 1:269
Antikhuset i Gustavsberg	Gustavsberg 1:307
Anders Wallin	Gustavsberg 1:31
Fastighets AB Badkaret	Gustavsberg 1:316
Brf Berså i Farstadal	Gustavsberg 1:392
Värmdö kommun	Gustavsberg 2:1

Fastigheter, gemensamhetsanläggningar & servitut

Fastighetsbildningsåtgärder kan sökas omgående men beslut från Lantmäteriet kommer tidigast först efter att planen vunnit laga kraft.

Planen innebär att kvartersmark till vissa delar övergår till allmän platsmark. Detta berör fastigheterna Gustavsberg 1:7, 1:105, 1:246, 1:25, 1:268, 1:269, 1:29, 1:310, 1:312, 1:314, 1:316, 1:317, 1:52 samt 1:64. Avtal om fastighetsreglering avses vid behov träffas med respektive fastighetsägare för att genomföra planen i dessa delar.

Det kan bli aktuellt med 3D-fastighetsbildning genom avstyckning. Planen ger utrymme att bilda 3D-fastigheter med bostads-, centrum- och parkeringsändamål. För parkering kan 3D-avstyckning möjligen göras där parkeringsdelen avskiljs och vad gäller centrumändamål kan 3D-avstyckning ske där exempelvis kommersiell yta finns i markplan och bildar egen 3D-fastighet och bostadsfastigheten i övrigt urholkas.

Nya gemensamhetsanläggningar och servitut kommer att behöva tillskapas.

Inrättande av gemensamhetsanläggningar prövas efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet.

Befintliga gemensamhetsanläggningar kan behöva omprövas på grund av ändrade förhållanden, enligt Anläggningslagens § 35. De befintliga gemensamhetsanläggningar som påverkas är:

- Gustavsberg ga:2
- Gustavsberg ga:18
- Gustavsberg ga:21
- Gustavsberg ga:23

Lämpligen träffas avtal, mellan berörda sakägare, som underlag för omprövning.

Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning, officialservitut, eller genom avtal mellan fastighetsägare, avtalsservitut.

Inom området finns flera servitut och ledningsrätter. En sammanställning över dessa rättigheter har tagits fram, se bilaga 1. Rättigheter bedöms inte påverka planens utformning och bedöms kunna hanteras i samband med kommande förrättningar. Vissa rättigheter bedöms kunna upphöra, t ex när rätt till utfart ersätts med allmän gata, och i andra fall kan t ex befintliga ledningar behöva flyttas delvis.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats

Kostnader för utbyggnader inom allmän platsmark enligt planförslaget ska bekostas av fastighetsägarna inom området enligt exploateringsavtal.

Bebyggelse på kvartersmark

Fastighetsägaren svarar för byggnader och andra enskilda anläggningar inom kvartersmark om inte andra avtal tecknas.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Plankostnader

För de fastighetsägare inom planområdet som har bekostat områdets planläggning ska ingen planavgift utgå i samband med bygglov. Detta gäller de fastigheter som ägs av Villeroy&Boch Gustavsberg AB, JM AB samt Landvik & Dahl Fastighets AB.

För övriga fastighetsägare tas kostnaderna för planläggning ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plan- och bygglovtaxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator mm inom planområdet

Inom området kommer ett i huvudsak nytt gatusystem att byggas ut för att försörja de nya bostadskvarteren. Gatorna ansluts till befintliga vägar runt området. Även de befintliga vägarna; Gustavsbergsvägen (blivande Gustavsbergs Allé), Chamottevägen, Idrottsvägen samt Båtvägen, kommer att byggas om i samband med genomförande av detaljplanen.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna ska ske inom kvartersmark. En parkeringsnorm om 0,8 p-platser/lägenhet ska tillämpas. Inom gatumark anordnas besöksparkering.

Fastighetsägarna har ansvar för utbyggnad av parkeringsplatser. Besöksparkering inom gatumark byggs ut av kommunen.

Befintliga parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggning i områdets norra del ska ersättas genom avtal om parkeringsplatser på kvartersmark eller i garage inom området. Parkeringsplatser inom allmän platsmark ska inte användas föra att täcka detta behov.

Gång- och cykelvägar

Utmed Gustavsbergsvägen byggs gång- och cykelstråk som är en del av det övergripande gång- och cykelstråket för Centrala Gustavsberg och som leder ner till Gustavsbergs centrum. Utmed de större lokalgatorna anordnas separata gång- och cykelbanor medan de mindre gatorna får separata gångbanor.

Området planeras för en kvartersstruktur med möjlighet för gående att röra sig fritt mellan kvarteren inom öppna gator/gränder.

Uppvärmning

Möjlighet kommer att finnas för tillkommande bebyggelse att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Möjlighet att utnyttja överskottsvärme från verksamheter i området genom lågtemperaturteknik ska prövas.

Avfallshantering

Inom kvartersmark ska utrymme för sophantering och källsortering anordnas.

En återvinningscentral planeras i området Ekobacken och inom planområdet planeras för en återvinningsstation i korsningen Gustavsbergsvägen och Villagatan.

Ledningar mm

Inom planområdet finns ett stort antal ledningar för befintliga verksamheter. Ett flertal är upplåtna med servitut eller ledningsrätt. I samband med att verksamheter flyttar ut kommer flera ledningar tas ur drift och nyanläggning för den nya bebyggelsen att ske. Behov av flyttning, nyanläggning mm av ledningar kommer att utredas i det fortsatta projekteringsarbetet.

I områdets nordöstra del finns en kopplingsstation som enligt detaljplanen föreslås tas bort. Det bedöms inte föreligga behov av en ny sådan på fabriksverksamheten flyttar bort. I övrigt föreslås platser för ett antal nya nätstationer i området.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Ett nytt vatten- och spillvattensystem kommer att byggas ut i området och nya förbindelsepunkter kommer att upprättas. Vissa befintliga fastigheter kommer att behålla sina anslutningar.

Inom området kommer två nya pumpstationer för spillvatten att anläggas.

Dagvatten

En stor del av planområdet består idag av hårdgjorda ytor och är anslutet till en enskild dagvattenanläggning. Vid genomförande av den nya detaljplanen kommer ett kommunalt dagvattensystem byggas ut etappvis för att ta hand om dagvatten från gator och tomtmark. Om det är teknisk möjligt ska dagvatten i första hand infiltreras inom respektive fastighet. Innan anslutning till kommunalt nät ska fördröjning av dagvatten ske inom tomtmarken. Ett större fördröjningssystem kommer också anläggas inom allmän mark iden centrala parken. Huvuddelen av dagvattnet förs därefter mot östra delen av området till huvudledning i Gustavsbergsvägen.

Det befintliga dagvattensystemet i centrala Gustavsberg bedöms vara dimensionerat för ett 2-årsregn och dess kapacitet kan behöva ökas för att kunna leda bort dagvatten på ett tillfredställande sätt. En dagvattenutredning har genomförts, men den ska kompletteras med bl a en grundlig kapacitetsutredning för hela centrala Gustavsberg.

Miljöprogram och gestaltningsprogram

Utbyggnaden av Fabriksstaden ska följa det miljö- respektive gestaltningsprogram som antagits i samband med detaljplanen.

Markföroreningar

I detaljplanen har en planbestämmelse införts med följande lydelse; Bygglov får inte medges innan markundersökningar har genomförts i område där risk för markförorening föreligger och eventuella markföroreningar avhjälpts så att värden för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer har uppnåtts. Översiktliga markundersökningar har genomförts under planarbetet som visar att området översiktligt bedöms kunna bebyggas utan särskilda insatser före exploateringstillfället. I samband med bygglovsprövning för respektive etapp ska behov av sanering utredas och åtgärder för sanering föreslås och genomföras. Vid behov ska kontrollprogram upprättas.

Geoteknik och radon

Kommunen ansvarar för geotekniska undersökningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förekomst av radon har undersökt inom delar av området varvid låga nivåer har uppmätts.

M E D V E R K A N D E

Medverkande tjänstemän

Magnus Hedenfalk, Projektchef, Värmdö kommun
Lars Fladvad, utvecklingschef, Värmdö kommun

Medverkande konsulter

Christer Hallberg, civilingenjör, Structor FM Projektutveckling AB
Rickard Hellemar, civilingenjör, Structor FM Projektutveckling AB.

Värmdö kommun

Magnus Hedenfalk	Lars Fladvad
Projektchef	Utvecklingschef