

Detaljplan för

diariernr 11SPN/0118

# Torsby, delområde T3

Värmdö kommun, Stockholms län

Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987:10)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

I denna del av beskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vem som ska utföra och bekosta åtgärderna ska också framgå.

Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar mm regleras genom respektive speciallagstiftning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planen handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

- |                |   |
|----------------|---|
| 2014 juni      | Beslut i Samhällsplaneringsnämnden om att skicka ut förslaget på samråd |
| 2014 juni –aug | Samråd  |
| 2014 vintern   | Utställning   |
| 2015 våren     | Antagande i kommunfullmäktige   |

Utbyggnad av Vatten och Spillvatten sker 2014-2016.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och för kvartersmarken börjar genomförandetiden två år efter det planen vinner laga kraft.

VA- utbyggnaden kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden. Genomförandetiden är förskjuten så att VA- utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

## ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

### Huvudman för allmän plats

Allmän plats kan omfatta gator, gång och cykelvägar och naturmark mm

Med huvudman för allmänplatsmarken menas den som ansvarar för och bekostar anläggandet samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan och Bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening

Historiskt är huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som succesivt omvandlas till bostäder för permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra och har endast trafik till de boende och verksamheter inom område. Enskilda vägföreningar har bildats för anläggande och drift i de olika områdena.

Planområdet är ett äldre fritidshusområde som gradvis förändras mot ökad permanentbosättning. Vägarna inom området används huvudsakligen av de boende och verksamheter inom området och det finns ingen genomfartstrafik. Torsby Samfällighetsförening är huvudman och förvaltar Torsby GA:1 bestående av vägar, naturmark mm inom området. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; vägarna och naturmarken

De särskilda skälen är följande:

- Historiskt är huvudmannaskapet för bebyggelseområden i Värmdö kommun enskilt.
- Planområdet är beläget i Torsby. Torsby är i översiktsplanen utpekad som ”prioriterat förändringsområde”. Detta planförslag - Torsby T3 - är den tredje detaljplanen i Torsby. Tidigare har fastställts Torsby T1 och T2. Bägge dessa detaljplaner har enskilt huvudmannaskap
- Torsby T1 och T2 är av samma karaktär som T3 – äldre fritidshusbebyggelse som till mindre del omvandlats till permanentbostäder.

- Aktuellt område används endast av de som bor i eller har verksamhet i området. Det finns ingen genomfartstrafik
- Det finns inga kommunala anläggningar i området.
- Området kommer också fortsättningsvis ha karaktären av blandad permanent- och fritidshusbebyggelse
- Vägnätet i området sköts av en befintlig vägförening
- Planområdet omfattar idag ca 70 bostadsfastigheter. Genom planförslaget skapas möjlighet till ett begränsat antal ytterligare nya fastigheter – ca 20 st. Det innebär att områdets karaktär av blandad bebyggelse kvarstår.

## Huvudman länsväg 274

Trafikverket är huvudman för den angränsade Värmdövägen - länsväg 274.

## Vatten och avlopp

Det kommande verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Det innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten och avloppsnäten. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

## Ansvar för dag och dräneringsvatten

Dagvattenledningar ingår inte i det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten för enskilda tomter omhändertas inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt dvs. Lokalt Omhändertagande av Dagvatten LOD.

Dagvatten från vägarna i området avleds i diken alternativt i dräneringsledningar inom vägområden där Torsby Samfällighetsförening har ansvaret.

## EI

Vattenfall Eldistribution är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

## Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området

## Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

## Organisation

- Mark- exploatering och avtalsfrågor handläggs på Plan- och exploateringsenheten.
- Anslutning till Vatten och spillvatten handläggs av VA och renhållningsenheten Värmdö kommun
- Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB
- Telenätet handläggs av Telia Sonera AB
- Ansökan om fastighetsbildning och bildande/ändring av gemensamhetsanläggningar ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholm
- Nybyggnadskartan beställs hos Kart och GIS enheten
- Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg- och Miljökontoret

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Torsby 1:165 ägs av Värmdö kommun. Torsby samfällighetsförening äger Torsby 1:3, 1:27 och 1:249. Torsby vägförening äger Torsby 1:13. Övriga fastigheter i området är i enskild ägo.

### Fastighetsplan

Planen handläggs enligt de äldre bestämmelserna i Plan och Bygglagen. Kommunens bedömning är att någon fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplan.

### Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning mm

Planen syftar till att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen på bostadsfastigheterna i området. Kommunalt VA byggs ut.

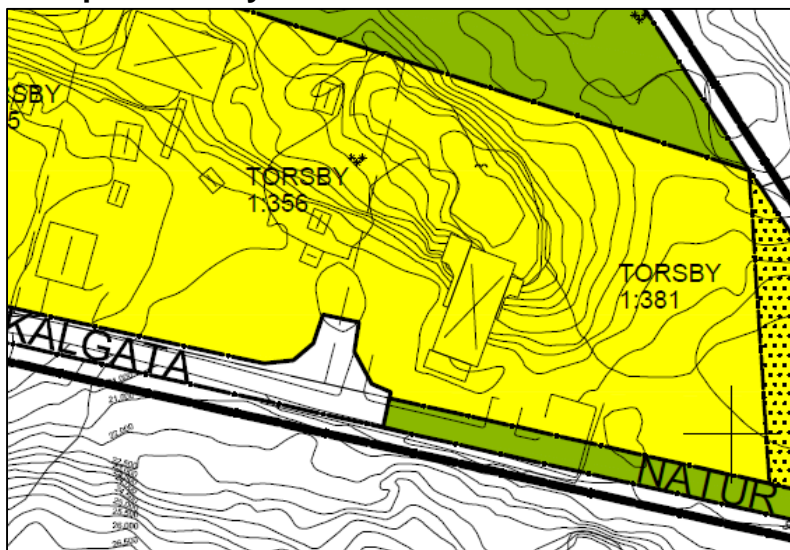
Befintligt vägnät behålls och förutsättningar skapas för nya vändplaner samt breddning och vändplan för Torsby Sandviksväg.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggrätt. Fastighetsägaren ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

### Vägrätt Värmdövägen - länsväg 274

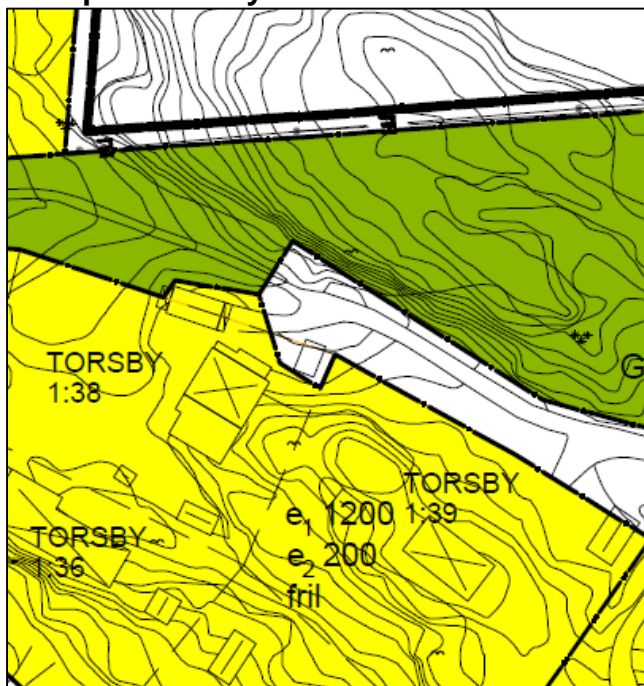
Länsväg 274 – Värmdövägen - är ianspråktaget med vägrätt. Det innebär att flera fastigheter i planområdet har mark som är belastad med vägrätt. Detaljplanens gräns mot Värmdövägen följer befintlig markanvändning. Därutöver har utfartsförbud lagts in för fastigheterna mot Värmdövägen med ett undantag för en fastighet som inte har någon annan utfartsmöjlighet.

### Vändplan Torsby 1:356 och 1:381



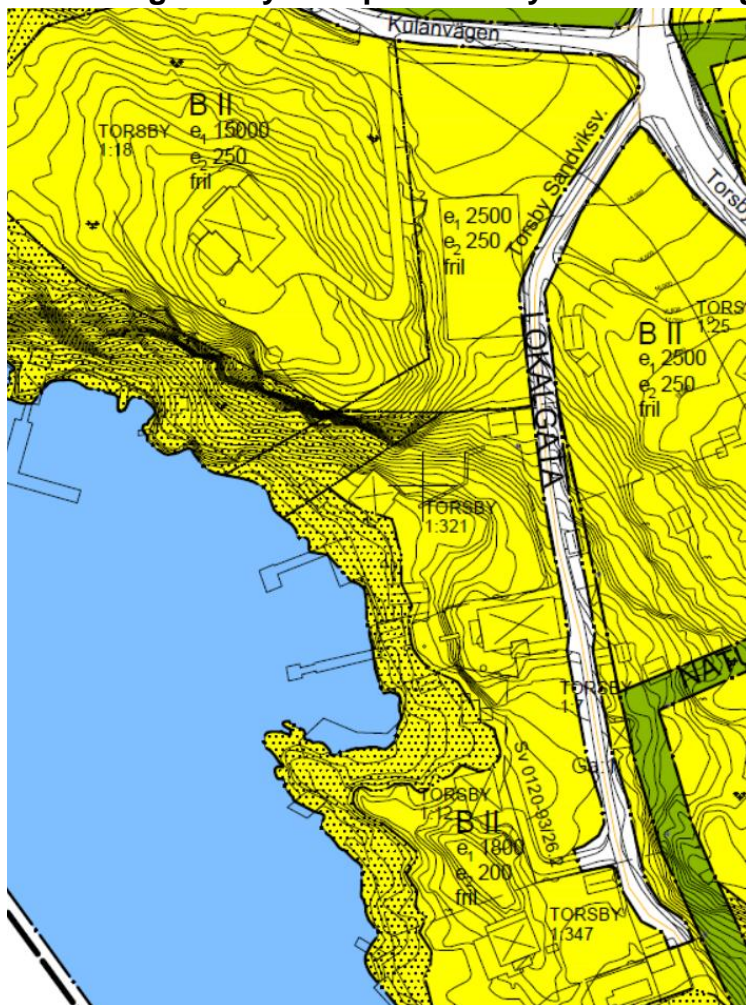
Planen möjliggör anläggning av en vändplan vid fastigheterna så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in.

### Vändplan Torsby 1:38



Planen möjliggör anläggning av en vändplan vid fastigheten så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt ett markbyte med Samfällighetsföreningen.

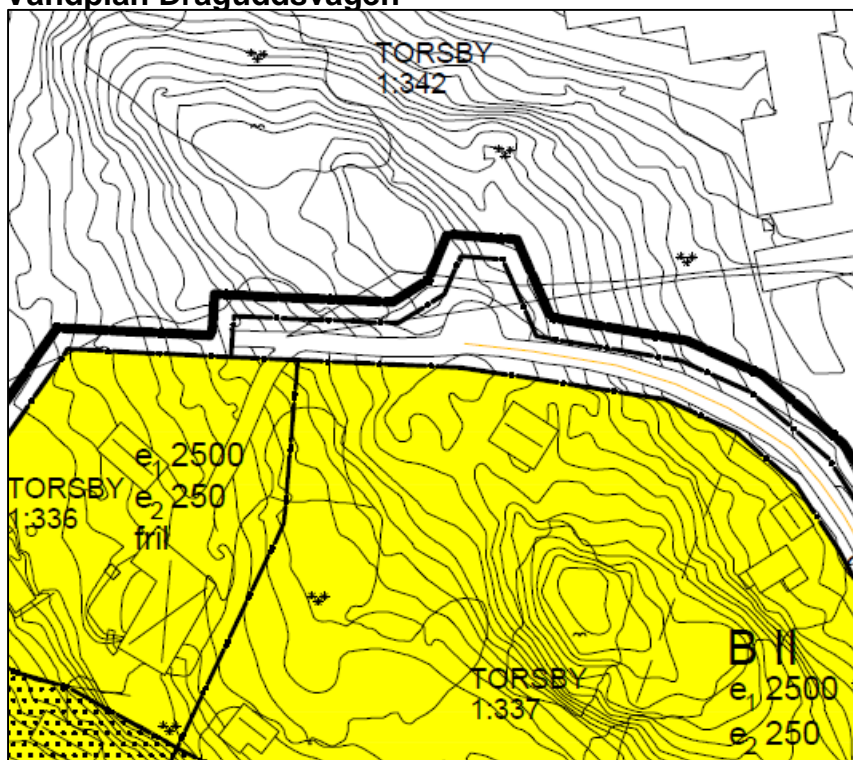
### Breddning och ny vändplan Torsby Sandviks väg



Planen möjliggör breddning av vägen samt anläggandet av en vändplan så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Ett genomförande innebär bl a att flera mindre byggnader

tillhöriga Torsby 1:7 måste rivas/flyttas samt att ytterligare mark från Torsby 1:7 samt Torsby 1:347 måste tas i anspråk.

### Vändplan Draguddsvägen



Planen möjliggör anläggning av en vändplan så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfylla. Genomförandet innebär att erforderlig mark måste lösas in.

### Naturområden

Naturområdena ägs och förvaltas av fastighetsägaren. Planen medger upplåtelse av mark för natur för de fastigheter i området som kan ha intresse i det. Om någon begär det prövas detta vid en lantmäteriförrättning om inrättandet av gemensamhetsanläggning.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING

### Allmänt

Torsby GA:1 omfattar bl a belägna vägar i området inklusive vägområde, grönområde, p-platser, bollplan mm enligt beslut 2002 registrerat augusti 2004. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Torsby Samfällighetsförening som svarar för drift och underhåll av befintlig anläggning. Kostnaderna fördelas enligt andelstal.

Planförslaget skapar förutsättningar för mindre förändringar av vägnätet. Eventuellt erfordras en omprövning av nuvarande anläggningsbeslut. Vid en sådan omprövning hanteras de åtgärder som ska utföras, det område som ska upplåtas, inom vilken tid anläggningen ska vara utförd, ev ersättningar som ska betalas till markägare mm. Grunderna för fördelning av kostnaderna ska bestämmas: varje fastighet ska åsättas andelstal för utförande och drift. Skillnad görs mellan kostnader för anläggningens utförande (den nytta fastigheten har av anläggningen) och för dess drift (användningen av anläggningen). Om det är lämpligt kan

särskilda andelstal bestämmas för olika delar av anläggning så att en grupp av fastigheter får ta en större del av upprustning/nyanläggning av viss vägdel. Anläggande och drift kan ha olika andelstal.

## **Småbåtshamn med parkering och miljöstation Torsby Fågelväg**

Torsby vägförening äger fastigheten som till delar används som småbåtshamn, med tillhörande parkering och miljöstation. Områdena läggs ut som kvartersmark och kan också fortsättningsvis upplåtas till boende på Torsby Holme.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Plan- och bygglovskostnader**

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa. För en normalstor villa är planavgiften 53 400 kr år 2014. Kostnaden för bygglov tillkommer.

### **Allmän plats – vägar och naturmark**

Planen medger bl a breddning av vägar och nya vändplaner. En del av dessa åtgärder kan troligen utföras inom ramen för gällande anläggningsbeslut avseende Torsby GA:1. I annat fall erfordras en lantmäteriförrättning för omprövning av befintligt anläggningsbeslut.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats då det är mycket osäkert om, när, av vem och vad som kommer att utföras.

### **Ersättning för mark, byggnad, servitut mm**

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för till exempel ledningar, väg eller annan nyttighet.

Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan parterna. Vid viss typ av förrättning, t ex för ledning eller väg, kan ersättningen bestämmas av lantmätaren i lantmäteriförrättningen om parterna inte kan komma överens.

Överföring av mark och bildande av rättigheter är möjligt efter överenskommelse. Där planen har anpassats efter befintliga rättigheter bedöms ersättningen vara reglerad.

### **Ersättning av införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud**

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.



Vid eventuell talan om ersättning ska denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

### Utfartsförbud

Planen redovisar med ett undantag förbud mot utfart till länsväg 274. Vid om/till/nybyggnad av bostad kan utfartsförbudet genomföras alternativt kan byggnadsnämnden ta initiativ till stängning av utfarter. Ersättning till fastighetsägaren kan bli aktuell om inte annan utfart finns.

### Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Anslutningsavgift för VA exkl dagvatten för en normalvilla är 240 069 kr år 2014. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

### El och tele

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa. Flytt av ledningar bekostas av den som önskar flytta ledningen.

### Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna debiteras enligt gällande lantmäteritaxa. Vid anläggningsförrättning, t ex då en ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter ”vad som är skäligt”.

## Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

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

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Utbyggnad av VA

Kommunens utbyggnad av vatten och spillvattenledningar beräknas ta drygt 1-2 år. Ledningarna förläggas huvudsakligen i befintligt vägnät i planområdet.

### Dag- och dräneringsvatten

Planområdets avrinning delas idag upp i ett stort antal avrinningsområden. Naturmarken i området bidrar till flödesutjämning och att vattnet kan infiltrera. Dagvattnet från vägarna i området avleds huvudsakligen i diken. Dagvattenutredningen 2014-04-14 påpekar bl a vikten av att behålla och iståndsätta befintliga genomföringar i lokalgator. Därutöver skapas ytterligare två områden - betecknat med n2 - för befintliga diken – dels mellan Torsby 1:16 och Torsby 1:358 och dels mellan Torsby 1:201 och 1:202 (oklart läge dvs diket är inte inmätt)

Dagvatten från enskilda tomter ska huvudsakligen omhändertas inom varje fastighet. Behållande av naturområden även inom tomtmark är positivt ur dagvattensynpunkt. Vissa fastigheter kan behöva anlägga dräneringsstråk för att kunna ta hand om dagvattnet.

### Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

### Buller – åtgärder vid byggande av bostäder

Delar av planområdet längs länsväg 274 är stört av trafikbuller som överskrider gällande riktvärden vid byggnation. Om/till/nybyggnad av bostad ställer planen därför krav på byggnaden så att så god miljö som möjligt både inom och utomhus kan uppnås. Det ankommer på den som bygger att utföra åtgärderna så att riktvärden för trafikbuller kan innehållas. Planen medger uppförande av bullerplank mot länsväg 274.

## Strandskydd

Kommunen kommer att begära att Länsstyrelsen skall upphäva strandskyddet inom kvartermark, delar av lokalgator samt inom WB-områden och WV1- områden. Upphävande av strandskydd inom kvartermark gäller dock inte inom områden som är prickmark och där marken ligger under + 2,0 meter (se hälsa och säkerhet s. 17). Inom vattenområden markerade med W får bryggor för den enskilda strandfastighetens behov uppföras. Detta kräver dock strandskyddsdispens.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Helena Gåije planarkitekt och projektledare

Gunilla Lundström VA-ingenjör

Susanna Eschricht ansvarig kulturmiljön

### Medverkande konsulter

Mats Åkerblad planarkitekt

Henrik Swensson, exploateringsingenjör

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg

Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije

Planarkitekt