



Detaljplan för

Mariagatan 15-19, flerbostadshus på Gustavsberg 2:5, Värmdö kommun

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### INNEHÅLL

1. ALLMÄNT
2. DETALJPLANEN
3. HANDLINGAR
4. ORGANISATORISKA FRÅGOR
  - 4.1. Tidsplan för planprocessen
  - 4.2. Genomförandetid
  - 4.3. Exploateringsavtal
  - 4.4. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR
  - 5.1. Fastighetsbildning
  - 5.2. Ledningsrätt
  - 5.3. Officialservitut
  - 5.4. Gemensamhetsanläggning
6. EKONOMISKA FRÅGOR
  - 6.1. Vatten och avlopp
  - 6.2. Dagvatten
  - 6.3. Bygglov
  - 6.4. Fastighetsbildning
7. TEKNISKA FRÅGOR
  - 7.1. Tekniska utredningar
  - 7.2. Dokumentation och kontroll
8. MEDVERKANDE
  - 8.1. Medverkande tjänstemän



## 1 ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska 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 speciallagstiftning.

## 2 DETALJPLANEN

Värmdö kommun vill låta bebygga Mariagatan 15-19 med flerbostadshus som en av de första etapperna i projektet "Hela Gustavsberg". Det nya, centralt belägna, bostadskvarteret är tänkt att förstärka centrumkaraktären samt befolka den mest centrala delen i Gustavsberg dygnet runt.

Kommunen genomförde under 2007 en förhandlingsförsäljning av ett markområde vid Mariagatan. Köpare blev Riksbyggen ekonomisk förening. En detaljplan togs fram för området, Dp 173 (0120-P08/1217) som vann laga kraft 2009-01-14. Förutsättningarna har ändrats något sedan Dp 173 antogs. På grannfastigheten Ösby 1:312, kvarteret Åkerlyckan har ny bebyggelse tillkommit. I närområdet pågår planarbete för ytterligare etapper av "Hela Gustavsberg".

Fastighetsägaren vill ändra den gällande detaljplanen från tidigare planerade garage insprängt i berg till parkeringsdäck ovan mark med bostadshus och bostadsgårdar ovanpå. För att anpassa övrig bebyggelse till ändring av parkeringslösning ändras även antal byggnader, byggnadernas placering och våningsantal.

I den bearbetning av föreslaget som ligger till grund för detaljplanen redovisas 117 lägenheter, fördelade på fem lamellhus om 4-5 våningar samt två hus om 6 respektive 8 våningar med suterrängvåning. Merparten av parkeringen föreslås ske i parkeringsdäck ovan mark med bostadshus och bostadsgårdar ovanpå.

## 3 HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och gestaltningsprogram. Illustrationsplan, fastighetsförteckning och trafikbulerutredning är bilagor till detaljplanen.

## 4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 4.1 Tidsplan för planprocessen

2011-03-15

Beslut i samhällsplaneringsnämnden att bifalla ansökan om planändring för Gustavsberg 2:5 och uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet med enkelt planförfarande.



2011-11-03	Delegationsbeslut av planchefen om att detaljplaneförslaget skickas på samråd.
2011-11-07	Samråd
2011-12-13	Antagande i samhällsplaneringsnämnden.
2012-01-13	Detaljplanen vinner laga kraft

#### 4.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen 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 bestämmelser att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

#### 4.3 Exploateringsavtal

Avtal om exploatering har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren.

#### 4.4 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Med *huvudman* för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Planförslaget innehåller inte allmän platsmark. Det finns därför inget behov att reglera huvudmannaskap i denna detaljplan.

#### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Kommunen är därmed huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

#### Dag- och dräneringsvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten i första hand tas om hand inom planområdet enligt förslag i planbeskrivning under rubrik ”Miljökvalitetsnormer för vatten och utomhusluft” och i andra hand ledas till kommunala dagvattenledningar. Kommunen är huvudman för de allmänna dagvattenledningarna.

#### Ei

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

Innan markarbeten utförs inom tomtmark bör i förekommande fall markering av befintliga kablar beställas från Vattenfall.

#### Tele och fiberledningar

Tele 2, Stokab och Skanova ansvarar för tele- och fibernät i området.



### Bebyggelse på kvartersmark

Bygglov enligt detaljplanen kan medges då planen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll för enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark, utom delar av GC-vägen. GC-vägen kommer att grävas upp i samband med att kommunens ledningar flyttas till u-området i kommande detaljplan. I exploateringsavtalet har GC-vägen inom Gustavsberg 2:5 har delats upp i två områden, område A och B.

Område A sträcker sig från plangräns mot Skärgårdsvägen till och med den röda linjen i karts-kiss gång- och cykelväg, se bilaga 1. Kommunen åtar sig att återställa GC-vägen och ordna belysning inom område A. Kommunen bekostar åtagandet.

Område B sträcker sig från den röda linjen i Karts-kiss gång- och cykelväg i riktning mot Kvarnbergsskolan till och med plangräns mot Gustavsberg 2:2, se karts-kiss bilaga 1. Exploatören åtar sig att utföra och bekosta asfaltering av GC-vägen och belysning inom område B

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kart- och GIS-enheten.

### Tillstånd enligt miljöbalken

Upplysningar angående tillstånd enligt miljöbalken lämnas av bygg- och miljökontoret.

### Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar mm ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, i Stockholm.

### Avtalsfrågor

Eventuell upplåtelse/marköverföring aktualiseras i samband med lantmäteriförrättning.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs av samhällsbyggnadskontoret.

## 5 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### 5.1 Fastighetsbildning

Denna detaljplan överensstämmer med befintlig fastighetsindelning och fastighetsbildning är därav inte nödvändig. Det har inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplan för detaljplanens genomförande. Eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna.

### 5.2 Ledningsrätt

Inom planområdet finns ett antal ledningar. De kommunala ledningarnas läge tryggas med ett u-område i planen och därtill möjlighet att bilda ledningsrätt. Övriga ledningar är inte lokaliserade i samma sträckning och kan tryggas med avtalsservitut, som rekommenderas bli inskrivna i fastighetsregistret. Ledningarna kan flyttas till u-området och ledningsrätt kan bildas för att trygga ledningarnas läge. Ansökan om ledningsrättsförrättning kan göras av ledningshavaren eller fastighetsägaren.



### 5.3 Officialservitut

Inom planområdet är en kommunal gång- och cykelväg anlagd. GC-vägens sträckning är tryggad med officialservitut. Servitutet är på en mindre yta beläget inom byggrätten sydost om GC-vägen. Ändring av officialservitut sker genom förrättning hos Lantmäteriet. Servitutshavare och fastighetsägare kan ansöka om fastighetsreglering.

### 5.4 Gemensamhetsanläggning

Planområdet har utfart mot Mariagatan. Mariagatan ingår i Gustavsberg ga:2 som förvaltas av Gustavsbergs Vägörening. Gustavsberg 2:5 är ansluten till Gustavsberg ga:2. Förändring av andelstalet kan göras dels genom en överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen, som sedan ska godkännas av Lantmäteriet, och dels genom en omprövning av Gustavsberg ga:2.

I det fall det bildas flera bostadsrättsföreningar inom planområdet föreslås att en gemensamhetsanläggning inrättas för garage och parkeringsplatser inom planområde.

## 6 EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanarbetet bekostas av fastighetsägaren i enlighet med upprättat planavtal.

Kostnaderna för iordningställande av parkmark, lektyor, belysning och ytläggning av del av gång- och cykelväg kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Idag finns dock endast en fastighet som ägs av exploatören, som därmed kommer att stå för hela kostnaden. Samtliga anläggningar ligger på kvartersmark.

Kommunen åtar sig att bekosta och flytta ledningarna för dagvatten, vatten och avlopp till utlagt u-område i samband med exploateringen.

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av GC-vägen som är betecknad som x-område efter färdigställande.

### 6.1 Vatten och avlopp

Fastighetsägaren bygger ut VA-anläggning för kommande bebyggelse och ansluter anläggningen till kommunalt VA-nät. Avgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt för tiden gällande taxa. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa.

### 6.2 Dagvatten

Dagvattenhantering ska ske enligt förslag i planbeskrivning under rubrik "Miljökvalitetsnormer för vatten och utomhusluft". Fastighetsägaren bekostar dagvattenanläggningarna samt avgifter enligt gällande taxa.

### 6.3 Bygglov

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande bygglovtaxa.



#### 6.4 Fastighetsbildning

Förrättningskostnader och eventuella anslutningsavgifter till gemensamhetsanläggningen betalas av fastighetsägaren.

### 7 TEKNISKA FRÅGOR

#### 7.1 Tekniska utredningar

Byggnation bör föregås av markradonundersökning och/eller utföras radonsäkert.

#### 7.2 Dokumentation och kontroll

Besiktning och kontroll av gång- och cykelväg, trafikbullermätning samt inventering och dokumentering av trädbeståndet sker i enlighet med upprättat exploateringsavtal.

### 8 MEDVERKANDE

#### 8.1 Medverkande tjänstemän

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Sara Bolander, exploateringsingenjör och Paula Rönnbäck, samhällsplanerare med stöd av Sebastian Bolander, kommunekolog och Lars Kustus, trafikingenjör, samtliga från samhällsbyggnadskontoret, Värmdö kommun.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg  
Planchef

Sara Bolander  
Exploateringsingenjör

Paula Rönnbäck  
Samhällsplanerare



