



Haninge kommun

Kommunledningskontoret
Samhällsbyggnad

Detaljplan Gudö-Tutviken Åvägen-Bälgvägen m fl

Upprättad 2002-08-01, reviderad 2002-11-07.

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 Gudö-Tutviken, Åvägen-Bälgvägen har upprättats av Haninge kommun, Samhällsbyggnad 2002-08-01, reviderad 2002-11-07.

Planområdet är beläget ca 7 km nordost om Haninge centrum och ca 1 km öster om Gudöbroleden.

Området har en areal på ca 25,2 ha (varav vattenområdet är ca 5,9 ha) och utgörs idag av 45 fastigheter för bostadsbebyggelse (fastigheternas storlek varierar mellan ca 1300 och ca 10 000 m²), några mindre obebyggda "restfastigheter" samt 4 fastigheter som består av allmän platsmark. Huvudsyftet med planen är att skapa förutsättningar för att bebygga befintliga bostadsfastigheter med större hus. En förutsättning för detta är att området förses med kommunalt vatten och avlopp. Någon förtätning av området med fler byggrätter skall inte ske.

Markägare

Haninge kommun äger fastigheterna Gudö 3:296 och 3:141. Tutviks fastighetsägarförening äger fastigheten Tutviken 1:1. Vendelsö fastighetsägarförening äger fastigheten Gudö 3:54. Övrig mark är i enskild ägo.

Teknisk försörjning

Området angöres från Gudöbroleden via Tutviksvägen. Tutviksvägen och Åvägen ingår inte i planområdet. Vägarna inom området är smala och har grusbeläggning. Planförslaget innebär inget utökat vägområde.

Planförslaget innebär att området kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten skall även fortsättningsvis omhändertas lokalt i området.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 10 år med början 12 månader från det datum planen vunnit laga kraft. Viss förgårdszon utmed Tutviksvägen och Åvägen har kortare genomförandetid, 5 år, för det fall att vägarna behöver breddas och förgårdsmark behöver lösas in.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Vägarna och naturmark inom detaljplaneområdet kommer att ha enskilt huvudmannaskap, dvs fastighetsägarna inom området ansvarar själva för drift och underhåll av vägnätet. Detta detaljplaneförslag är det sista av tre för Tutviksområdet. Lämpligen inrättas en gemensamhetsanläggning för samtliga vägar, diken och dagvattenledningar inom samtliga tre detaljplaneområden.

Gemensamhetsanläggningen skulle mycket väl också kunna omfatta naturmarken inom de tre detaljplaneområdena, men en mycket stark opinion finns för att bibehålla grönområdet på fastigheten Tutviken 1:1 inom Tutviks fastighetsägarförening. Samma opinion finns inom Vendelsö fastighetsägarförening vad gäller fastigheten Gudö 3:54. Detaljplaneförslaget utgör inget hinder för att fastighetsägarföreningarna även fortsättningsvis äger och förvaltar grönområdena på sina fastigheter.

Kommunala vatten- och avloppsledningar skall enligt planförslaget byggas ut i området. Ledningarna kommer i huvudsak att förläggas i vägmark eller annan allmän platsmark. En pumpstation är planerad att placeras på den norra delen av fastigheten Gudö 3:271.

Från pumpstationen planeras en bräddavloppsledning att läggas på fastigheten Gudö 3:269 ned till Långsjön. Kommunen avser att genom frivilligt avtal köpa in aktuellt markområde från Gudö 3:271 och att ansöka om ledningsrätt för samtliga kommunala VA-ledningarna.

Kommunen avser att behålla ansvaret för Tutviksvägen och Åvägen. Med anledning av att olika huvudmannaskap inte kan samordnas i en och samma detaljplan ingår inte Tutviksvägen och Åvägen i detaljplanen. Om en framtida standardförbättring blir aktuell kommer sannolikt särskild detaljplan att upprättas för dessa vägar och kostnaderna fördelas mellan berörda fastighetsägare efter det att gatukostnadsutredning upprättats.

Fastigheterna Gudö 3:145 och Gudö 3:315 ges i planförslaget möjlighet att anordna tillfartsväg över naturområde. Rättigheten säkerställs lämpligen genom servitut på fastighetsägarnas initiativ.

Fastigheten Gudö 3:94 är en restfastighet på 385 m² som blev kvar när Gudö 3:269-273 styckades av 1932. Styckningslotterna fick ”samma rätt till utfart som stamfastigheten”, men någon formell samfällighet bildades inte. Planförslaget ger möjlighet att bilda en formell gemensamhetsanläggning för tillträde via en befintlig trappa till fastigheterna Gudö 3:270-273. Planförslaget ger också en möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning på den del av Gudö 3:94 som ligger norr om Tutviksvägen. Området används av Gudö 3:269 för tillfart och av Gudö 3:95, 3:270-273 som gångväg till brygga vid Långsjön. Någon av ägarna till aktuella fastigheter kan ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningarna.

Fastigheterna Gudö 3:270-273 har i dagsläget endast tillfart via trappa på Gudö 3:94 till sina fastigheter. I detaljplaneförslag Gudö-Tutviken, Spelmansvägen-Basunvägen m fl redovisas en förlängning av Dragspelsvägen och en vändplan som gränsar till Gudö 3:95. Detta planförslag ger möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för en mindre parkeringsplats på Gudö 3:95 och en anslutningsväg, i första hand för gångtrafik, från parkeringen till Gudö 3:270-273. Fastighetsägarna svarar själva för att ansöka om gemensamhetsanläggning.

Söder om fastigheten Gudö 3:104 finns ett markområde på ca 160 m² av den kommunalägda fastigheten Gudö 3:296 som enligt planförslaget utgör kvartersmark. Markområdet kan lämpligen på fastighetsägarens initiativ överföras till Gudö 3:104 via fastighetsreglering.

Väster om fastigheten Gudö 3:54 finns ett markområde på ca 650 m² av den kommunalägda fastigheten Gudö 3:296 som enligt planförslaget utgör kvartersmark. En lantmäteriförrättning pågår för närvarande där detta markområde genom fastighetsreglering skall överföras till Gudö 3:70, Gudö 3:145 och Gudö 3:434.

Fastighetsägarna i området ansvarar för genomförandet av egen byggrätt på kvartersmark enligt planförslaget.

Förvärv av mark för allmän plats

Huvudmannen för allmän platsmark är enligt Plan- och bygglagen 14 kap 1 § skyldig att förvärva allmän platsmark med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

Fastigheter som berörs av allmän platsmark är Tutviken 1:1, Gudö 3:54, 3:141 och 3:296.

Upplåtelsen av allmän platsmark sker i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning. Som tidigare nämnts kan mycket väl Tutviks och Vendelsös fastighetsägarföreningar fortsätta att äga och förvalta sina grönområden.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildning kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för vägarna inom planområdena. Enskilda berörda fastighetsägare eller kommunen kan ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägarna i området ansvarar själva för att ansöka om övriga lantmäteriatgärder såsom mindre gemensamhetsanläggningar, tillfartservitut och fastighetsregleringar.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens VA-taxa. Avgifterna utgörs av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och bruksavgifter (periodiska avgifter). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens tomtstorlek, antal lägenheter, om fastigheten är bebyggd eller obebyggd och om fastigheten ansluts till både vatten och spillvatten (avlopp).

Nedan följer två exempel på anläggningsavgift för en bebyggd fastighet (en lägenhet) med en tomtstorlek på 2500 m² enligt taxan för år 2002 (beloppen är inklusive moms);

Bebyggd fastighet som ansluts till både vatten och spillvatten: ca 140 000 kronor

Bebyggd fastighet som endast ansluts till spillvatten: ca 92 000 kronor

Även obebyggda fastigheter debiteras för VA-anslutning, men debiteringen av den del av anläggningsavgiften som benämns lägenhetsavgift skjuts upp till dess fastigheten bebyggs.

För flertalet fastigheter inom området kommer tryckavloppssystem (typ LPS) att anläggas. Det innebär att en avloppspump ska installeras (schaktas ned i marken) på varje fastighet. Kommunen svarar för inköp och leverans samt underhåll och förnyelse av erforderlig pumpenhet. Anläggningsavgiften reduceras i det fallet med 9 125 kronor. Fastighetsägaren svarar för installation av pumpenheten och står för pumpens elförbrukning.

Anläggningsavgift skall erläggas när kommunen har anvisat den punkt där fastigheten skall anslutas till de kommunala ledningarna. Om anläggningsavgiften är betungande för fastighetsägaren kan anläggningsavgiften fördelas på årliga inbetalningar under högst 10 år om fastighetsägaren så begär och godtagbar säkerhet ställs.

Om kommunens kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inom ett område blir onormalt höga (t ex beroende på onormalt mycket sprängningsarbeten) kan kommunen besluta att frångå den ordinarie taxan och istället tillämpa särtaxa.

Fastighetsägarna inom Tutviksområdet kommer själva via gemensamhetsanläggning att ansvara för drift och underhåll av vägarna. Kostnaderna för väghållningen är därför beroende av vad fastighetsägarna själva beslutar om vad gäller standard på vägar och väghållning.

Tidplan

Kommunens utbyggnad av vatten och avlopp 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.