

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen för delar av kvarteren
Telegrafan och Vaktberget
Nynäshamn, Nynäshamn kommun, Stockholms län



Inledning

Denna genomförandebeskrivning omfattar de aktiviteter som behövs för att genomföra planen. Den redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det framgår när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det klarläggs även vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Denna del av planhandlingarna har ingen självständig rättsverkan utan ska endast vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas enligt reglerna i äldre plan- och bygglagen, ÄPBL 1987:10.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	kvartal 3	2015
Utställning	kvartal 1	2017
Antagande	kvartal 1	2018
Laga kraft	kvartal 2	2018

(förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Ombyggnation av befintliga byggnader kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats. Ombyggnation av gator och va-ledningar samt övrig infrastruktur beräknas påbörjas 2018. Byggnation av nya bostadshus bedöms kunna påbörjas under 2019/2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

En kort genomförandetid bedöms vara lämplig inom Nynäshamns tätort där markanvändningen inte bör fastställas under allt för lång tid. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har

fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av:

Nynäshamns 2:1	Nynäshamns kommun
Vaktberget 3	Nynäshamns kommun
Vaktberget 4	Vaktberget Fastigheter
Vaktberget 5	Fastighets AB Arde
Vaktberget 32	Estancia Nynäshamn AB
Telegrafan 7	Rosewood Project Nynäshamn AB
Telegrafan 9	Estancia IV Nynäshamn AB
Telegrafan 10	3-viks fastigheter AB
Telegrafan 13	U&P i Nynäshamn AB
Telegrafan 14	ePort AB

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats (gata och natur) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Fastighetsägarna delar på utbyggnadskostnaden av allmän plats.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare/byggherre bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggnad, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhets-område för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns VA-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kommunen ansvarar för att upprätta förbindelsepunkter 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

El, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och Telia-Sonera Access AB är huvudman för telenätet. Huvudman för fjärrvärmenätet är Värmevärden AB.

Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till leveranspunkten.

Respektive byggherre och kommunen ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av byggherrarna.

Avtal

Exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och byggherrarna. Exploateringsavtalen reglerar kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och fastighetsägarna.

Exploateringsavtalet innehåller tidplan och överenskommelser om marköverlåtelse, rättigheter med mera. Avtalet reglerar även ansvar och finansiering för anläggande av gator och andra allmänna platser, anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Kommunen har tecknat totalt åtta stycken exploateringsavtal, ett avtal per fastighetsägare/byggherre. Varje avtal utgår från samma grund och är sedan individuellt anpassat utifrån fastighetsägarens/byggherrens och kommunens överenskommelser.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All jord är indelad i fastigheter. En traditionell fastighet är avgränsad horisontellt på marken. I teorin sträcker sig en fastighet från markytan in till jordens medelpunkt och ut i rymden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

Ett tredimensionellt utrymme (3D-utrymmen) kallas ett utrymme av en fastighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett 3D-utrymme kan exempelvis vara ett underjordiskt parkeringsgarage, ett bergtrum eller ett våningsplan i en byggnad.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter. En hel fastighet eller delar av en fastighet kan överföras till en annan fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen medför att nedanstående åtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen.

Allmän plats

Följande mark är utlagd som allmän plats i planförslaget och ska genom fastighetsreglering föras över till lämplig fastighet ägd av kommunen:

- Del av fastigheten Telegrafan 9 ska överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för naturmark, se fig. 1 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Telegrafan 7 ska överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1 för naturmark och lokalgata, se fig. 2a, 2b, 3 och 11 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Telegrafan 14 ska överföras till fastigheten Nynäshamn 2:1, se fig. 5 i fastighetskonsekvenskarta.

Kommunen har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering med berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte träffas för markåtkomst för allmän plats finns möjlighet för huvudmannen att lösa in marken. Motsvarande är huvudmannen skyldig att förvärva marken om markägare begär det.

Kvartersmark

Följande fastighetsreglering är nödvändig för att anpassa fastighetsgränserna till planförslaget:

- Detaljplanen medger att ett underjordiskt garage kan byggas i det befintliga bergrummet inom den del av Telegrafan 7 markerad som *naturmark* och inom *teknikområde*, E, se fig. 2a och 4 i fastighetskonsekvenskartan. För bergrummet är det nödvändigt att göra en tredimensionell fastighetsbildning.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:1 ska överföras till fastigheten Vaktberget 5, fig. 6 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:1 ska överföras till fastigheten Telegrafan 13, se fig. 7 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:1 ska överföras till fastigheten Telegrafan 7, se fig. 8 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Nynäshamn 2:1 ska överföras till fastigheten Telegrafan 14, se fig. 9 i fastighetskonsekvenskartan.
- Del av fastigheten Telegrafan 16 ska överföras till fastigheten Telegrafan 7, se fig. 10 i fastighetskonsekvenskartan.

Fastighetsbildning enligt ovan kan ske även om parterna inte är överens efter prövning av Lantmäteriet som då prövar åtgärden enligt fastighetsbildningslagen.

Servitut och ledningsrätt

Servitut är en rätt att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på en annan fastighet. Ett servitut kan också innebära att den andre fastighetens ägare förbinder sig att inte använda sin fastighet på visst sätt. Servitut kan därmed vara positiva eller negativa. Servitutsförhållandet gäller alltid mellan fastigheter. Annars benämns rättigheten som ett arrende eller en nyttjanderätt.

Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt är precis som namnet antyder en rätt att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätt kan endast bildas av Lantmäteriet.

Inverkan på befintliga rättigheter

Det är bara rättigheter som påverkas av planförslaget som tas upp i genomförande-beskrivningen. Övriga rättigheter är kvar oförändrade. Planförslaget innebär att följande rättighet påverkas:

- Officialservitut för parkering till förmån för Telegrafan 15 belastande Telegrafan 7. Servitutets lokalisering bör omprövas. Akt 0192-08/40
- Officialservitut för väg till förmån för fastigheten Telegrafan 9 belastande Telegrafan 11. Servitutet bör upphävas. Akt 0192/06/14
- Avtalsservitut för parkering till förmån för Telegrafan 11 belastande Telegrafan 7. Servitutsavtalet och lokalisering av parkeringsplatserna bör omförhandlas. Akt 0192IM-10/3785
- Nyttjanderätt för parkering till förmån för Telegrafan 15 belastande Telegrafan 7. Nyttjanderättsavtalet bör omförhandlas. *Ej inskrivet i fastighetsregistret.*
- Ledningsrätt för telekommunikationsutrustning, radiomast (torn och byggnad) till förmån för Telia Sonera Sverige AB belastande Telegrafan 7. Ledningsrätten bevaras och kompletteras med ett E-område i plankartan. Akt 0192-10/8.1
- Ledningsrätt för teleledningar till förmån för Telia Sonera Skanova Access AB belastande fastigheten Telegrafan 7. Ledningsrätten bevaras och kompletteras med ett E-område i plankartan. Akt 0192-10/8.2

Fastigheten Vaktberget 5 belastas av två gamla avtalsservitut. Dessa behöver utredas vidare i kommande lantmäteriförrättning för att se om de är aktuella eller om det går att ta bort dem.

Inskrivnen rättighet 01-IM8-12/183.

Under planprocessen har sådana rättigheter hanterats som är registrerade i fastighetsregistret samt sådana som har bildats genom avtal och som har kommit till kommunens kännedom. Observera att rättigheter som har bildats genom avtal inte behöver vara inskrivna i fastighetsregistret för att vara giltiga. Sådana avtalsrättigheter har hittills inte varit kända under planprocessen, men kan komma att uppvisas av berörd part.

Kommunen ansvarar inte för att överenskommelse mellan Telegrafan 7 och Telegrafan 11 respektive Telegrafan 7 och Telegrafan 15 angående parkeringslösning tas fram som visar att fastighetsägare och rättighetsinnehavare är överens om en gemensam lösning avseende parkeringar. Frågan om servitut och nyttjanderätter för parkering är en civilrättslig uppgörelse mellan fastighetsägarna.

Nyttillkomna rättigheter

Inom de områden som i detaljplanen är reserverade för ett visst ändamål gäller inte automatiskt någon rättighet till följd av att detaljplanen har vunnit laga kraft. Upplåtelsen inom ett sådant markreservat måste ske vid lantmäteriförrättning eller genom skriftlig överenskommelse mellan berörda parter.

Följande rättighet bör skapas:

- Inom u markerat område på fastigheten Telegrafan 10 finns befintliga ledningar tillhörande Skanova och Ellevio. Dessa bör skyddas med en ledningsrätt.
- Inom fastigheten Vaktberget 3 bör det skapas en rättighet för transformatorstation (E-område).
- Inom fastigheten Vaktberget 32 (E-område) bör det skapas en rättighet att parkera och vända servicefordon för åtkomst till transformatorstationen på Vaktberget 3.
- Inom fastigheten Vaktberget 4 bör det skapas en rättighet för transformatorstation (E-område).

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

Enskild va-ledning för Telegrafan 7 kommer även i fortsättningen att gå över Sjötelegrafens parkering (Telegrafan 15) i en befintlig gemensamhetsanläggning innan ledningen ansluter till det kommunala ledningsnätet vid väg 73.

Telegrafan Ga:2, gemensamhetsanläggning för väg, akt 0192-12/27. Deltagande fastigheter: Telegrafan 7, 12, 15 och 16. Andelstalen för gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas med anledning av tillkommande byggrätter enligt planförslaget. Gemensamhetsanläggningens lokalisering kan även behöva justeras med anledning av föreslaget parkeringsgarage på Telegrafan 7. Om och hur gemensamhetsanläggningen ska omprövas beslutas av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning för en kvartersgata bör bildas på fastigheten Vaktberget 32. Deltagande fastigheter blir Vaktberget 5 och Vaktberget 32. Gemensamhetsanläggningen kommer förslagsvis att förvaltas av de bostadsrättsföreningar som bildas på Vaktberget 5 och Vaktberget 32. Lantmäteriet beslutar vilka fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, hur den ska förvaltas samt fördelar andelstal för utförande, drift och underhåll.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Gator och parkering

Genomförandet av detaljplanen innebär att den nya lokalgatan Diavoxgränd byggs och att Industrivägen, Bryggargatan och Rackarbackstigen byggs om och kompletteras med bl a gång- och cykelbana.

Ledningar

Genom det aktuella området finns ledningar dragna i marken. Ett flertal ledningar går i Bryggargatan och Industrivägen. Ett stort ledningspaket med bl a fjärrvärme och självfallsledningar för dagvatten går i gång- och cykelvägen Rackarbacksstigen. Allmänna elledningar går över Telegrafan 10 till transformatorstationen, som planläggs med u-område. Övriga ledningar som går över privata fastigheter måste flyttas för att kunna bygga ut området. För information om ledningsdragning hänvisas till respektive ledningsägare.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns allmänna ledningar för vatten och spillvatten utbyggda. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga allmänna vatten- och spillvattennätet.

Befintliga ledningar behålls i nuvarande lägen men kommer delvis att bytas ut. Nya ledningar tillkommer för att komplettera den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Detaljplanen medför ombyggnation av befintliga dagvattenledningar och nya dagvattenledningar tillkommer. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt de dagvattenutredningar som tagits fram för området. Se vidare planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning.

Parkeringshus och garage som utförs med golvavlopp ska ha slam- och oljeavskiljare.

El, tele, bredband

Befintliga ledningar och anläggningar ska bevaras i nuvarande läge den mån det är möjligt. För utbyggnad av den planerade bebyggelsen kan dock befintliga ledningar påverkas vid byggnation. Hänsyn ska alltid tas till anläggningarnas läge och olägenheter för ledningshavare ska undvikas så långt som möjligt. Nya installationer för att tillgodose områdesförsörjningen av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Nya ledningar ska placeras i det befintliga och tillkommande vägnätet.

Fjärrvärme

Detaljplanen medför att befintliga ledningar inom Telegrafan 7 behöver flyttas och fjärrvärmenätet inom planområdet kompletteras med ytterligare ledningar.

Byggnation

Störningar under byggtid

Gällande krav på byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden.

Brandskydd

Fastighetsägarna ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerhetsställd i samband med bygglov. Tillträde för räddningstjänstens fordon är tillgodosett. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerhetsställd i samband med bygglovsansökan.

Befintliga byggnader och anläggningar

På fastigheterna Telegrafan 7, 10, 14 och Vaktberget 5 finns byggnader som har högt bebyggelsehistoriskt värde och därmed har fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. Det åligger fastighetsägaren att tillse att dessa skyddsbestämmelser följs.

Under naturmarken söder om telemasten finns ett befintligt bergrum.

Under Industrivägen går två kulvertar som tillhör Telegrafan 7 respektive Telegrafan 10. Dessa bör beaktas vid ombyggnation av Industrivägen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får inkomster vid försäljning av kvartersmark. Inom planområdet äger kommunen fastigheten Nynäshamn 2:1 varifrån delar ska överföras till byggherrarnas fastigheter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmän platsmark i planförslaget. Förvaltningen kommer därmed att få utökade drift- och underhållskostnader.

Planavgift

Planläggningsavtal har upprättats mellan byggherrarna (fastigheterna Telegrafan 7, 9, 10, 13, 14 och Vaktberget 4, 5 och 32) och kommunen angående kostnaderna för upprättande av detaljplan för området. Planavgift anses därmed erlagd.

Bygglovsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovstaxa.

Kostnader för utbyggnad allmän plats

Byggherrarna delar på kostnaden för utbyggnad av allmän plats; lokalgator, gång- och cykelväg samt grönområden.

Kostnaden fördelas efter fördelningsnyckel som fastställs i exploateringsavtalen.

Kostnader för kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar byggnation inom kvartersmark. Fastighetsägarna får utgifter för eventuell rivning av befintliga byggnader inom planområdet.

Ersättning för nödvändiga marköverföringar, servitut med mera, bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Överenskommelse om ersättning kan läggas till grund för ansökan om fastighetsbildning. Om inte överenskommelse kan träffas kan Lantmäteriet besluta om ersättning.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteri- eller anläggningsförrättning. Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa. Byggherrarna står för kostnaden för lantmäteri- och anläggningsförrättningar som krävs i och med genomförandet av detaljplanen.

Teknisk försörjning

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Utbyggnad och drift av övrig teknisk försörjning (el och tele) finansieras av anslutnings- och brukaravgifter.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningshavarna.

Hur berör detaljplanen dig?

Konsekvenser för berörda fastighetsägare och rättighetshavare m.fl. redovisas i tabell nedan. Se även fastighetskonsekvenskarta. För mer information hänvisas till avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

	<i>Avstår mark</i>	<i>Erhåller mark</i>	<i>Gemensambetsanläggning</i>	<i>Rättighet upphör/ bildas/ omprövas</i>
Fastigheter				
Nynäshamn 2:1	Ja	Ja	-	Omprövas
Telegrafan 7	Ja	Ja	Omprövas	-
Telegrafan 9	Ja	-	-	Upphör
Telegrafan 10	-	-	-	-
Telegrafan 11	-	-	-	Omprövas
Telegrafan 12	-	-	Omprövas	-
Telegrafan 13	-	Ja	-	-
Telegrafan 14	Ja	-	-	-
Telegrafan 15	-	-	Omprövas	Omprövas
Telegrafan 16	Ja	-	Omprövas	-
Vaktberget 3	-	-	-	-
Vaktberget 4	-	-	-	Belastande rättighet omprövas
Vaktberget 5	-	Ja	Ny	
Vaktberget 32	-	-	Ny	Belastande rättighet omprövas och en ny rättighet bildas
Rättighetsinnehavare				
Telia Sonera Sverige AB	-	-	-	Bevaras
Telia Sonera Skanova Access AB	-	-	-	Bevaras + Ny
Ellevio	-	-	-	Ny
Telegrafan Ga:2	-	-	Omprövas	-

Tabell 1. Konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare m.fl. Observera att frågor om rättigheter och om upplåtelse av mark prövas och beslutats slutligen av lantmäteriet.

* Frågan avgörs i lantmäteriförrättning