

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Hoxla 7:6 m.fl., i Spångbro, Sorunda.
Nynäshamns kommun



LAGAKRAFTBEVIS

datum 14/9-15

Detta beslut har vunnit laga kraft
den 2015-07-06

Mått och Suggnadsnämnden
Nynäshamns kommun

Lena Wallin

Normalt planförfarande enligt 5 kap. 20 § PBL (1987:10).

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt genomföra detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planen ska genomföras. Det ska även klarläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Liksom planbeskrivningen är genomförandebeskrivningen endast vägledande vid genomförandet av detaljplanen och ska läsas tillsammans med plankartan där de bindande planbestämmelserna finns.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas genom normalt planförfarande enligt PBL (1987:10).

För detaljplanen gäller följande preliminära tidplan:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Beslut om samråd | november 2013 |
| Samråd | dec 2013- jan 2014 |
| Beslut om utställning | feb 2015 |
| Utställning | feb - mars 2015 |
| Antagande i KF | juni 2015 |
| Laga kraft tidigast | juli 2015 |

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen har tecknats före utställning av detaljplanen.

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

Genomförandetid

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

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 ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade 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

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Exploatören äger fastigheten Hoxla 7:6. Fastigheten Hoxla 11:1 ägs av Nynäshamns kommun.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Allmän plats

Kommunen är inte huvudman inom allmän plats inom planområdet, dvs. enskilt huvudmannaskap avses gälla. De särskilda skäl som ligger till grund för beslutet är att planområdet är beläget inom landsbygd där angränsade och närliggande bebyggelseområden har enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet bör inte splittras upp inom området som stort och därför ska samma princip för huvudmannaskap gälla för detta område som för angränsande.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheterna i området blir ansvariga för förvaltning av allmän plats. Vilka fastigheter det är och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte i detaljplanen utan av lantmäteriet genom en anläggningsförrättning vid planens genomförande.

Exploatören (ägaren till Hoxla 7:6) ansvarar för utbyggnad av allmän plats; lokalgata, parkeringsplats, samt nödvändiga åtgärder inom naturmark. Exploatören bekostar projektering, utbyggnad och iordningställande av allmän plats. För skötsel av allmän plats ska en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas, se *Gemensambetsanläggningar* nedan.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nynäshamns kommuns Va-avdelning är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt respektive tillhörande anläggningar, och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Exploatören bekostar utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar.

El, tele etc.

Kraftringen Nät AB är huvudman för elnätet och TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Respektive huvudman ansvarar för ledningarnas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten.

Exploatören bekostar utbyggnaden av el- och telenätet. Exploatören bekostar eventuellt även flytt av högspänningskabel och utbyggnad av transformatorstation, båda tillhörande Kraftringen Nät AB.

Avtal

Kommunen och exploatören

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören och antas av kommunfullmäktige innan planen antas. Detta avtal reglerar närmare kostnads- och ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploatören.

Exploateringsavtalet innehåller bland annat tidplan, fastighetsrättsliga bestämmelser, bestämmelser om anläggningarnas utförande, ersättningsfrågor med mera.

Exploatören och ledningsägare

Planförslaget innebär omläggning av högspänningskabel tillhörande Kraftringen Nät AB. Överenskommelse om åtagande vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt bör upprättas mellan exploatören och Kraftringen Nät AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor berör t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensambetsanläggning, ledningsrätt eller servitut m.m. Lantmäteriet ansvarar för fastighetsindelningen och officialrättigheter i Sverige. Lantmäteriet genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Vanligtvis görs detta efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har en initiativrätt att söka förrättning för att exempelvis genomföra en detaljplan. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildning

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

Allmän plats

Mark från fastigheten Hoxla 11:1 ska överföras till fastigheten Hoxla 7:6 för allmän plats (LOKALGATA, P-PLATS, NATUR). Markerat med en grön skraffering på fastighetskonsekvenskartan.

Kvartersmark

Del av fastigheten Hoxla 11:1 ska överföras till exploitörens fastighet Hoxla 7:6 för kvartersmark (BOSTAD). Markerat med en röd skraffering på fastighetskonsekvenskartan.

Inom planområdet kan nya fastigheter bildas genom avstyckning.

Gemensambetsanläggningar

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensambetsanläggningen deltar flera fastigheter och de beskostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet kommer behövas en eller flera gemensambetsanläggningar/ar att inrättas för allmän plats; lokalgatan, parkering och grönområden. Omfattningen kommer att utredas i den efterföljande lantmäteriförrättningen där lantmäteriet prövar hur många gemensambetsanläggningar som slutligen kommer att bildas.

Lantmäteriet kommer även att utreda om den nuvarande gemensambetsanläggningen Hoxla ga:1 som utgör Hoxlavägen behöver omprövas. En anslutning av samtliga nybildade fastigheter kan nämligen behöva ske till gemensambetsanläggningen Hoxla ga:1 för att tillgodose de nybildade fastigheternas behov att ta sig ut till allmän väg.

Gemensambetsanläggningarna kommer att förvaltas av delägarna eller av en eller flera samfällighetsföreningar. I anläggningsförrättning enligt anläggningslagen beslutas deltagande fastigheter och andelstal för gemensambetsanläggningarnas utförande och drift.

Servitut och ledningsrätt

Inverkan på befintliga rättigheter

Följande ledningsrätt bör omprövas:

1. Ledningsrätt för starkström till förmån för Kraftningen Nät AB belastande Hoxla 7:6 och Hoxla 11:1, 0192-92/42.

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.

Nyttillkomna rättigheter

Exploatören ska utan ersättning upplåta ledningsrätt inom Hoxla 7:6 för:

1. allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar. Ledningsrätt för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar ska bildas inom allmän plats (lokalgata) och inom område markerat med "u" på plankartan,
2. starkström och transformator till förmån för Kraftringen Nät AB, och
3. tele/fiber till förmån för TeliaSonera Skanova Access AB.

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ska ansöka om fastighetsbildning beträffande den allmänna platsmarken, fastighetsbildning inom kvartersmark samt inrättande och upphävande av servitut.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning har reglerats i exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Ledningar

Vatten, avlopp och dagvatten

Genom planområdet går vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som berörs av exploateringen. Befintliga ledningar läggs delvis om och nya ledningarna placeras i lokalgatan och byggs ut enligt upprättad va-plan, Situationsplan – VA (2014-11-03). Perkolationsmagasin för dagvattenhantering ska placeras enligt va-planen.

Dagvattenhanteringen ska följa kommunens dagvattenpolicy med så långt möjligt lokalt omhändertagande av dagvatten. Se vidare planbeskrivningen under rubriken *Teknisk försörjning* sid. 20.

El, tele, bredband

Installationer för att tillgodose områdesförsörjning av el, tele och bredband kommer att projekteras och förläggas till bostädernas läge. Ledningarna ska placeras i det tillkommande vägnätet.

Tekniska utredningar

- Buller i Spångbro, Trivector Traffic (2011-07-29). Reviderad 2014-10-17
- Dagvattenutredning, LL Mark Consult AB (2013-07-02). Reviderad 2014-11-03.
- PM Geoteknik, Geotekniska byggnadsbyrå HÅPE AB (2013-08-19)

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär inte några kommunalekonomiska konsekvenser. Kommunen har inte kostnader för utförande och drift för allmänna anläggningar (allmän plats).

Driftkostnader avseende vatten- spillvatten- och dagvattenledningar med tillhörande anläggningar finansieras genom den kommunala va-taxan.

Planekonomi

Planläggningsavtal har upprättats mellan exploatören (ägaren till Hoxla 7:6) 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 enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovstaxa.

Kostnader för gator och natur

Kostnader för drift och underhåll för allmän plats kommer att tas ut av deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning enligt de andelstal som beslutas av Lantmäteriet i anläggningsförrättningen. Exploatören svarar för drift och underhåll fram tills att samfällighetsförening är bildad.

Den väg som förbinder området med allmän väg (Hoxlavägen) är enskild. Således behöver varje ny fastighet ansluta sig till denna, och vara betalningsansvarig för utförande och drift i förhållande till det andelstal som sätts i lantmäteriförrättningen. En kostnad kan uppkomma vid anslutande till den befintliga gemensamhetsanläggningen Hoxla ga:1 som förvaltar Hoxlavägen.

Fastighetsbildning

Förrättningskostnaderna beror på tidsåtgången och gällande förrättningstaxa.

El och tele

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*.

| Fastighet | Avstår mark | Erhåller mark | Rättighet bildas/upphör/omprövas |
|--------------------------|-------------|---------------|----------------------------------|
| Hoxla 11:1 | Ja | Nej | Nej |
| Hoxla 7:6 | Nej | Ja | Ja |
| Samfälligheter | | | |
| Hoxlabackens vägförening | Nej | Nej | Ja |
| Rättighetshavare | | | |
| Nynäshamns kommun | - | - | Ja |
| Kraftringen Nät AB | - | - | Ja |
| Telia Sonera Skanova | - | - | Ja |

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

Medverkande

Tjänstemän som har medverkat är:

Sandra Zachrisson, mark- och exploateringsingenjör,
Evelina Öberg, planarkitekt,
Ida Aronsson, planarkitekt
Annsofi Edberg, granskande planarkitekt.

Nynäshamns kommun

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen
2014-03-25