

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Årsta havsbad

Antagande

Upprättad 2009-09-16
Laga kraft 2013-03-20

Ann Wetterström
Exploateringsingenjör

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

DETALJPLANEN

För större delen av området gäller en byggnadsplan antagen 1976 samt en del mindre planer för bland annat bryggor och bostadsbebyggelse vilket denna nya plan avser ersätta. Detaljplanen omfattar hela Årsta havsbad, ett planområde som innefattar ca 830 stycken fastigheter för fritidshusbebyggelse. Planförslaget syftar till att bevara områdets karaktär och viktig kulturmiljö i samband med att vatten- och avloppsfrågan får en hållbar och långsiktig lösning. Några fastigheter är särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och dessa har fått varsamhets- och skyddsbestämmelser med rivningsförbud. Den orörda naturen kommer till stora delar att bevaras. Vidare planerar kommunen för en fastighet ämnad för hotell.

Detaljplaneförslaget ger inga större förändringar ur en fastighetsrättslig synvinkel. Planförslaget innebär enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. För vatten- och spillvattenledningarna blir det kommunalt huvudmannaskap då dessa inte regleras i detaljplanen.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Planering:	
Samrådshandling på remiss till berörda parter	2-3 kvartalet 2008
Sammanställning av remissyttrande, bearbetning av synpunkter mm.	3-4 kvartalet 2008
Utställning av detaljplan	1-2 kvartalet 2009
Ny utställning av slutligt förslag till detaljplan.	3-4 kvartalet 2009
Antagande av detaljplan.	2-3 kvartalet 2010
Detaljplan laga kraft	4 kvartalet 2010
Genomförande:	
Utbyggnad av VA	Påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft och 2 år framåt

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att detaljplanearbetet går som planerat och inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara på 15 år och påbörjas 2 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Om en ändring eller ett upphävande av planen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess den upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Årsta havsbads samfällighetsförening ska vara huvudman för allmän platsmark och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser samt omhändertagande av dagvatten (regn- och smältvatten).

För Årsta havsbadsvägen som löper genom området är Vägverket väghållare.

Huvudmannaskap för vatten och spillavlopp

Haninge kommun ska bygga ut kommunala vatten- och spillavloppsledningar i området samt ansvara för dess framtida drift och underhåll.

Övrigt

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten, dessa samordnas lämpligen med nedgrävningen av VA-ledningarna.

Gemensamma anläggningar

Årsta havsbads samfällighetsförening är i dag huvudman för drift och underhåll av vägar, sommarvatten-, spillvatten och dagvattenanläggningar, brygganläggningar, parkeringsplatser, badplatser mm i hela området. Planförslaget bygger på att föreningen även i fortsättningen skall vara huvudman för gemensamma anläggningar.

Vattenproduktionen av sommarvatten ska eventuellt utgå. Idag finns ett antal gemensamma avloppsanläggningar i området i form av markinfiltrationer, dessa ska tas bort i samband med att kommunalt VA dras in i området. Samfällighetsföreningen söker om att få upphäva vattenskyddsområden i planen hos länsstyrelsen.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

För genomförandet av byggande mm inom tomtmarken svarar i första hand varje berörd fastighetsägare. Genomförandet av gemensamma anläggningar är anläggningssamfällighetens ansvar och samordnas genom Årsta havsbads samfällighetsförening.

Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten Stockholms län.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov och även bygganmälan inlämnas till Haninge kommun, bygglovsenheten. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovsenheten. För enbart utbyggnad av enskild VA-ledning på tomtmark krävs bygganmälan, samråd sker med VA-avdelningen. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och mätenhet.

EI

Elnätet är redan utbyggt i området. Leverantören är Vattenfall Sveanät AB

FASTIGHETSRÄTTLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

De allra flesta fastigheterna i området är i enskild ägo. Största markägare är Årsta havsbads samfällighetsförening som äger Alvsta 7:1, Stadsberga 8:1 samt Fortifikationsverket som äger Alvsta 4:7.

Fastighetsbildning

Inom kvartersmark

Stadsberga s:3 är planlagd dels som kvartersmark och dels som parkering. För att göra en tomt av markområdet inom kvartersmark måste man bilda en ny fastighet och även

ta bort den VA-anläggning som ligger där idag. Parkeringen förs förslagsvis över på Årsta havsbads samfällighetsförening vid en förrättning.

Inom allmän platsmark

Årsta Havsbads samfällighetsförening förvaltar i dag gemensamhetsanläggningen Stadsberga ga:1 och är huvudman för vägarna inom planområdet och övriga Årsta Havsbadsområdet. Övriga allmänna platser såsom grönområden, badplatser mm ingår i den gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggningar inrättas eller ändras av Lantmäterimyndigheten på ansökan av fastighetsägarna.

I anläggningsförrättningarna beslutas det om vad som skall ingå i gemensamhetsanläggningarna, vilka fastigheter som skall vara med, vilka utrymmen för anläggningarna som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, rättigheter, medlemsfastigheternas andelstal och vilken förvaltningsform som skall gälla för anläggningarna. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna kan ske av en samfällighetsförening eller genom s.k. delägarförvaltning.

Samfälligheten ansöker om fastighetsbildning för allmän platsmark och fastighetsägaren för fastighetsbildning på kvarteretsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator, lek och natur m.m.

Årsta Havsbads samfällighetsförening ska sköta skötsel, drift och underhåll på samtliga allmänna anläggningar förutom Årsta havsbadsvägen som sköts av Vägverket.

Parkering

De flesta parkeringsplatser som redovisas i planförslaget grundar sig på redan ianspråktaga platser som har stöd för parkering i den rådande byggnadsplanen, dock har vi valt att ta bort parkeringen vid Materialgårdsvägen.

En parkeringsyta vid Videnäsvägen/Årsta havsbadsvägen har tillkommit samt att mark har lagts till parkeringen längs Videnäsvägen, parkeringen har kompletterats med natur mot lokalgatan. För huvuddelen av den kommunalägda marken som anger parkering i planen finns det idag redan tecknade upplåtelseavtal, där p-platser och åtaganden anges. Detta förslag, med utökad nyttjande av parkeringsytorna, innebär en omarbetning av befintliga avtal mellan kommunen och berörda parter. Förrättning för utökande av andelstal kan komma att bli aktuellt för vissa parkeringsplatser om detaljplanen vinner laga kraft.

Vatten och avlopp

Kommunen ska bli huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen inom planområdet. Det betyder att kommunen anlägger samt svarar för drift, underhåll och förnyelse för dessa ledningar i området fram till förbindelsepunkten, normalt ca 0,5m utanför fastighetens gräns. I Årsta Havsbad ska samfälligheten även i framtiden ha hand om ansvaret för dagvatten från allmän mark.

VA-utbygganden kommer till stor del att bli i form av ett LTA-system (LättTryckAvlopps-system) som innebär att ledningarna läggs grunt, ca 1 meters djup under gatumark, i en uppvärmd isolerlåda. Systemet minimerar behovet av grävning/sprängning och ingrepp på fastigheter vilket gynnsamt påverkar byggtiden och anläggningskostnaden. Systemet innebär att det på varje fastighet ska finnas en LTA-pumpenhet för spillvatten. Kommunen svarar för inköp, leverans samt underhåll och förnyelse av pumpenheten. Fastighetsägaren utför installationen, mot ersättning från kommunen, samt svarar av praktiska skäl för energiförsörjningen.

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. I Årsta Havsbad ska samfälligheten även i framtiden ha hand om ansvaret för dagvatten från allmän mark.

Avfall

De två redan befintliga återvinningsstationerna som finns vid Årsta torg och Karlslund anses klara behovet och kommer att säkerställa sitt läge i planen.

Telestation

Ett E-område placeras på fastigheten Stadsberga 8:95 för att säkra den befintliga telestationsbyggnad som ägs av TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB.

EI

Sex stycken E-områden finns med i planen avsedda för transformatorer. Eventuellt tillkommer ett L-område för luftledning beroende på om Vattenfall lägger ner sin ledning i marken eller ej.

U-områden

En del utav de U-områden som är utlagda i planen avser att trygga kommunens rätt att lägga sina VA-ledningar inom området. Vissa u-områden är även avsedda för de samfälliga dagvattenledningarna. Kommunen ämnar trygga sina ledningar med ledningsrätt eller servitut.

Hotell

Ett hotell med restaurang och konferensverksamhet får uppföras på den plats det tidigare fanns ett hotell.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar och naturanläggningar m.m.

Vill en samfällighetsförening i samband med nedläggandet av VA i vägområdet även ha en viss upprustning av vägnätet kan detta innebära vissa kostnader som i nuläget inte är beräknade.

Därutöver kan det tillkomma kostnader för markintrång och andra ersättningar till enskilda fastighetsägare, anpassning av tomtinfarter samt samfällighetsföreningens administration.

Kostnaderna kommer att belasta fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen. Hur fördelningen av dessa kostnader skall ske kommer att beslutas i anläggningsförrättningen. Kostnaden ska enligt lagstiftningen fördelas efter nytta. Dessutom tillkommer kostnaden för själva förrättningen.

Vatten och avlopp

Hänvisas till den informationsfolder som kommunen håller på att ta fram.

Markupplåtelse och intrångsersättning

Vid anläggningsförrättning upplåts mark för gemensamhetsanläggningen, vilket omfattar vägar och naturmark samt eventuellt tomtmark som behövs för vägområde. Eventuella intrång på enskilda fastigheter och eventuella skador på enskilda anläggningar och vegetation ska ersättas.

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan komma att avgöras av lantmäterimyndigheten om överenskommelser inte kan nås.

Övriga gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet kan det i några fall bli aktuellt med att bilda gemensamhetsanläggning för tomtinfart och enskilda VA-ledningar till fastigheter. Anläggnings- och driftskostnader fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstalen som beslutas i respektive förrättning.

Fastighetsbildning

I samband med fastighetsbildningsförrättningar för att bilda fastigheterna i överensstämmelse med detaljplanen uppkommer fråga om vilka ersättningar som skall betalas mellan parterna för marken. Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Detta innebär att kostnaden för en fastighetsbildning varierar beroende på omfattningen och hur tidskrävande ärendet är. Kontakta lantmäterimyndigheten på telefon: 0771-63 63 63 för vidare information.

Ersättningsanspråk i samband med rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom Årsta havsbad, innehåller planförslaget varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud. Enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägare få rätt till ersättning från kommunen om skyddsbestämmelser medför att pågående användning av fastigheten *avsevärt försvaras*. För rivningsförbud gäller rätt till ersättning om *betydande skada uppkommer*.

Kommunens ambition har varit att komma överens med berörda fastighetsägare genom avtal. Möten/dialog angående detta hölls med respektive fastighetsägare i samband med utställningen av detaljplanen. Då en överenskommelse inte kunde nå förelade kommunen berörda fastighetsägare att i samband med utställningen inkomma med eventuella ersättningsanspråk med anledning av att varsamhets- och skyddsbestämmelser med rivningsförbud infördes. Tre fastighetsägare inkom med ersättningsanspråk varpå en ersättningsutredning beställdes för att klargöra de ersättningsrättsliga konsekvenserna för respektive fastighet vid ett antagande av detaljplanen.

Under sommaren 2009 genomförde NAI Svefa på uppdrag av kommunen en utredning för att undersöka om kommunen har skyldighet att ersätta fastighetsägarna eller ej. Utredningen visade att ett antagande av den föreslagna detaljplanen inte skulle medföra att ersättningsgill skada uppstår eftersom kvalifikationsgränsen för detta inte uppnås. Stadsbyggnadsförvaltningen delar NAI Svefas bedömning om att de berörda fastighetsägarna inte har rätt till ersättning på grund av planens skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Information om detta skickades till berörda fastighetsägare i april 2010.

De berörda fastighetsägarna har möjlighet att väcka talan om ersättning eller inlösen inom den tid som anges i 15 kap 4 § 1 st Plan- och bygglagen, dvs två år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Övrigt

Informationsfolder som behandlar vatten- och avloppsfrågor finns att hämta bl a på kommunens hemsida.