



Upplands Väsby kommun

Samrådshandling

Detaljplan för

Harva

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen behandlar de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och administrativa åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen för Harva.

Upplands Väsby kommun äger fastigheten Harva 1:3. I övrigt är det främst enskilda markägare. Fastigheten Harva 1:6 har 13 delägare.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd av detaljplanerna sker under mellan 24 maj och 24 juni 2010. Planutställning beräknas under tidig höst 2010. Kommunfullmäktige beräknas anta planen tidigast under hösten 2010.

Genomförandetid

För allmän platsmark börjar genomförandetiden gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år. För kvartermark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 1,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år.

Genomförandetiden för Harva gränd är en specialbestämmelse a_1 som innebär en genomförandetid på 5 år med början 1,5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (1,5 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Bygglov kan medges som mindre avvikelse om utbyggnaden av vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.

Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada han/hon lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se plan- och bygglagen 14 kap §5.)

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Upplands Väsby kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad, framtida drift och underhåll av lokalgatan, Harvavägen/Törndalsvägen, inom planområdet.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Upplands Väsby kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Kommunen ansvarar för iordningställande av VA-nätet fram till fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Kommunen ansvarar även för framtida drift och underhåll av det allmänna VA-nätet inklusive erforderliga dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Dock skall dagvatten i första hand omhändertas lokalt, inom varje fastighet. Ledningsdragning på tomtmark ansvarar den enskilda fastighetsägaren för.

Gemensamma anläggningar

Gemensamhetsanläggningar (på plankartan markerade med g), för infarter till flera fastigheter och för servisledningar VA på kvartersmark, blir aktuellt att bilda i flera fall. Ansvariga för att de bildas, utförs och underhålls är ägare av berörda fastigheter. Utformning av VA-anläggningar på gemensamhetsanläggningar ska ske i samråd med kommunen och enligt kommunal standard.

El, tele mm

Respektive ledningshavare för el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten och samordnas när nedgrävning av VA-ledningarna och eventuell vägutbyggnad sker.

Övrigt

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan samt träffande av erforderliga avtal.

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos byggnadsnämnden.

Lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen söks hos Lantmäteriet i Stockholms län.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar på tomtmark inrättas vanligen s.k. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detta sker i en lantmäteriförrättning där de deltagande fastigheterna ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I anläggningsförrättningen kan även den rättsliga tillgängligheten till erforderligt markreservat regleras i de fall mark från enskilda fastigheter behöver lösas in för exempelvis en gemensam gata, slänter eller dagvattenledning.

Detaljplaneförslaget innebär en viss förtätning av de befintliga fastigheterna. Denna förtätning kan komma att innebära att det krävs markregleringar inom kvarteren mellan befintliga fastigheter. Principerna för fastighetsindelningen anges genom bestämmelser om högsta antalet tomter inom respektive kvarter samt minsta tillåtna tomstorlek på 1500 kvm. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom ansökan till Lantmäteriet. En preliminär fastighetsbildning för de nya bostadsfastigheterna ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Nya byggrätter består av mark från Harva 1:6, Harva 1:4, Harva 1:9 och Harva 1:7.

Förvärv av allmän platsmark

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 i samrådsförslaget berörs av allmän platsmark är Harva 1:6 och Harva 1:4.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Planförslaget förutsätter att det måste bildas några gemensamhetsanläggningar för infartsvägar och VA-ledningar inom kvartersmarken. Gemensamhetsanläggningarna är markerade med g i planen och inrättas 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. Gemensamhetsanläggningar (g) har lagts in på fastigheterna Harva 1:6, Harva 1:4, Harva 1:23 och Harva S:1. för att möjliggöra gemensam infart till befintlig fastighet och avstyckade delar.

U-områden

De u-områden som har lagts in i planen avser att trygga kommunens rätt att lägga sina VA-ledningar samt eventuella anläggningar för dagvattenhantering inom området.

Släntintrång

För att jämna ut nivåskillnader mellan väg och intilliggande tomt är det ibland nödvändigt att anlägga slänt eller stödmur. Slänträtt kommer i första hand att säkerställas genom frivilliga överenskommelser mellan kommunen och fastighetsägaren. I de fall frivilliga överenskommelser inte går att uppnå kan servitut säkerställas via lantmäteriförrättning vilket kommunen då ansöker om och bekostar.

Mer utredning och mer detaljerad projektering av Harvavägen/Törndalsvägen behövs för innan kommunen kan avgöra ifall det kommer bli aktuellt med släntintrång inom detaljplaneområdet.

I utställningshandlingarna kommer eventuella släntintrång att redovisas. Då kommer även fastigheterna som berörs av släntintrånget att redovisas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Fastigheterna inom planområdet kommer att debiteras gatukostnader som fördelas i en särskild gatukostnadsutredning. En gatukostnad för detta område kommer att tas fram i samband med samrådet av detaljplanen.

I gatukostnadsutredningen beräknas bland annat kostnaden för anläggandet av vägar, gatubelysning, projektering, genomförande, markinlösen, fastighetsbildning samt iordningställande av park inom allmän platsmark. Enligt lagstiftningens huvudprincip får i kostnadsunderlaget endast ingå sådana anläggningar som erfordras för områdets egen funktion (områdesknutna anläggningar).

Kostnaderna kommer att belasta fastigheterna som ingår i fördelningsområdet för gatukostnaderna.

Anläggningsavgift för Vatten- och avlopp (VA)

VA-ledningar kommer att byggas ut i gatorna. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. I samband med utbyggnad av VA-ledningar tas anläggningsavgifter ut av fastighetsägare inom planområdet. Avgiftsskyldighet inträder när förbindelsepunkt upprättats och fastighetsägaren underrättats. Avgift debiteras för befintliga fastigheter. Delar av detaljplaneområdet ligger innanför verksamhetsområde för VA och inom detta tillämpas vid varje tidpunkt gällande taxa.

Anläggningsavgiften för vatten och spillvatten styrs av gällande VA-taxa och uppgår enligt nuvarande taxa till mellan ca 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, beroende på fastighetens förutsättningar, storlek och husets bruttoarea.

I nu läget verkar det komma finnas ett behov av ett dike i detaljplaneförslagets västra del, söder om lokalgatan Törndalsvägen. Närmare studier behöver göras under detaljplanens samrådstid. En eventuell dragning av diket kommer att redovisas i planens utställningshandlingar.

Avgifter och taxor

VA-taxa

Anläggnings- och bruksavgifter för VA debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Elavgift

Kostnad för ny anslutning eller flyttning av elserviser betalas enligt gällande eltaxa.

Bygglovavgift

Kostnader för bygglov och bygganmälan och därtill hörande nybyggnadskarta betalas enligt gällande taxa.

Fastighetsbildningsåtgärder

Kostnader för lantmäterimyndighetens åtgärder betalas enligt myndighetens taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Jakobsson	stadsbyggnadskontoret, plan
Fredrik Drotte	stadsbyggnadskontoret, plan
Florence Olsson	stadsbyggnadskontoret, exploatering
Per-Olov Nilsson	stadsbyggnadskontoret, exploatering
Birgitta Hillblom	miljö- och hälsoskyddskontoret
Carl Bachman	teknik och fastighet
Nils Halvares	teknik och fastighet, VA
Thomas Johansson	teknik och fastighet, gator

Stadsbyggnadskontoret

Maj 2010

Fredrik Drotte
planchef

Mats Jakobsson
planarkitekt

Florence Olsson
mark- och exploateringsingenjör