



Genomförandebeskrivning

Förslag till
Detaljplan för Överby 29:53
Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 379

Handlingar

Handlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Detaljplaneprocessen och tidsplan för genomförande

- Programsamråd för norra Resarö genomfördes hösten 2002.
- Samråd genomfördes 2005-03-16 – 2005-04-07.
- Beslut om utställning i kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott 2005-10-12.
- Utställning genomfördes 2005-12-19 – 2006-01-23.
- Samråd om miljöbedömning med Länsstyrelsen genomfördes sommaren 2006.
- Ny utställning under okt – nov 2006.
- Godkännande av kommunstyrelsens arbets- och planeringsutskott 2006-12-06.
- Godkännande av kommunstyrelsen 2006-12-14.
- Antagande av kommunfullmäktige jan/feb 2007.
- Fastighetsbildning tidigast sommaren 2007, senare om planen överklagas.
- Bygglov tidigast hösten 2007, senare om planen överklagas.
- Byggande från hösten/vintern 2007-2008, senare om planen överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 7 år från det att den vunnit laga kraft.

Huvudman för allmän plats (enskilt huvudmannaskap)

Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen med undantag för huvudmannaskapet för vägar och naturmark. I översiktsplanen anges att kommunen ska överta ansvaret för väghållningen inom områden som utvecklas till permanentbostadsområden och i den fördjupade översiktsplanen anges att väghållaransvaret ska överföras till kommunen i samband med genomförandet av detaljplanen.

Under arbetet med programmet framfördes önskemål om att man även fortsättningsvis ville ha enskilt huvudmannaskap på vägar och övrig allmän plats. I programmet redovisades därför två alternativ, kommunalt respektive enskilt huvudmannaskap. De synpunkter som framfördes under samrådet om programmet har tolkats så att huvudmannaskapet ska kvarstå som enskilt.

Resarö Vägförening har vid årsmöte 2002 beslutat verka för fortsatt enskilt huvudmannaskap. Vägföreningen genomförde under 2003 en medlemsenkät om huvudmannaskapet. Resultatet från enkäten är att ungefär hälften av medlemmarna svarade på enkäten och av dessa förordade 79% ett enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet och vägarnas standard har även diskuterats under samråden om planetapperna 1-4 för norra Resarö.

Den nya lokalvägen inom planområdet kommer att bli en naturlig del av vägområdet på norra Resarö. Detta tillsammans med opinionen och Resarö Vägförenings ställningstagande tolkas som särskilda skäl för ett fortsatt enskilt huvudmannaskap för vägar på norra Resarö, inräknat de nya vägar som byggs i planområdet. Avsikten är att Resarö Vägförening blir huvudman för vägar ("LOKALVÄG" samt "GC-VÄG" i plankartan) i området och att Överby Villaägareförening blir huvudman för naturmarken ("NATUR" i plankartan) i området.

Utifrån framförda synpunkter om huvudmannaskapet har kommunstyrelsens planerings- och arbetsutskott (APU) beslutat §54/2004-03-17 förorda att huvudmannaskapet för vägarna ska vara enskilt och planförslaget har arbetats fram med den förutsättningen.

Huvudman fastställs genom lantmäteriförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överby Villaägareförening behöver ombildas till en samfällighetsförening för att kunna utses som huvudman för naturmark inom områden med detaljplan. Föreningen är idag en ideell förening.

Huvudman för vatten och avlopp (kommunalt huvudmannaskap)

Roslagsvatten AB avses bli huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Fastighetsbildning

23 fastigheter kan bildas för bostäder inom planområdet.

I områdets västra del bildas en fastighet för en ny förskola. Detaljplanen medger även att denna fastighet på sikt kan användas som skola om behov uppstår. Dikessamfällighet och andra eventuella belastningar på det bebyggbara området markerat med "S" i plankartan ska om nödvändigt undanröjas vid fastighetsbildning.

Möjlighet till infiltration av dagvatten från lokalvägen saknas inom vägområdet. I den gemensamhetsanläggning som bildas för lokalvägen ska därför avledning av dagvatten från vägmark ingå. Anläggningen ianspråktar förutom allmän platsmark delar av de områden som markerats med "g" på tomtmark.

Två områden anges för transformatorstation ("E" i plankartan). Det större området i planområdets södra del är redan fastighetsbildat för detta ändamål. Det mindre området i planområdets nordöstra del kan bildas som egen fastighet eller säkerställas med ledningsrätt eller servitut på kommande bostadsfastighet.

Genomförande

Exploateringsavtal tecknas mellan Vaxholms stad och Frentab Fastighet AB innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Frentab ansöker om fastighetsbildning. Det inkluderar ändringar, kompletteringar och bildande av erforderliga gemensamhetsanläggningar och servitut.

Bygglovsansökan handläggs när fastighetsbildningen är klar.

Utbyggnad av vatten och avlopp, dagvatten, lokalvägar och gång- och cykelvägar genomförs av exploitören och överläts sedan till respektive huvudman.

Exploitören tar fram en dagvattenutredning som underlag för bildande av gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten.

Ett antal fastigheter ska säljas via kommunens tomt- och småhuskö. Antal och former kring försäljningen regleras av exploateringsavtalet.

Frentab avser bebygga kvartersmark för bostäder.

Ekonomiska frågor

Planavgift, inklusive kostnader för framtagande av primärkarta och för planen erforderliga utredningar, utgår enligt planavtal tecknat med Frentab Fastighet AB 2004-12-13.

Fastighetsbildning bekostas av Frentab. Bygglovsavgift tas enligt Vaxholms stads taxa vid ansökan om bygglov. Ingen planavgift ingår i bygglovsavgiften.

Frentab bygger allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet och överlåter dem till respektive huvudman enligt exploateringsavtalet.

Drift och underhåll av allmän plats, natur och väg, sköts av de samfällighetsföreningar som genom anläggningsförrättning utses till huvudmän. I förrättningen sätts driftsandelstal för respektive fastighet som ingår. Kostnader för drift och underhåll fördelas enligt andelstalet.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp sker enligt avtal mellan exploatören och Roslagsvatten AB. Roslagsvatten AB ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsenheten i samarbete med tekniska enheten.

Stadsbyggnadsenheten

Tekniska enheten

Susanne Edén
stadsarkitekt

Mattias Nilsson
planarkitekt

Sara Söderstam
mark- och
exploateringsingenjör