

Detaljplan för del av Brunn 1:1, del av Brunn 1:505 samt Brunn 1:739, Vargbacken

Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987:10)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ange riktlinjer för uppförande av ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt skapa förutsättningar för utveckling av småindustriell verksamhet, hantverk och kontor på fastigheten Brunn 1:739 och del av Brunn 1:1. Verksamheter får inte medföra industribuller över Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller för bostadsbebyggelse. Åtgärder för att innehålla pågående industribuller möjliggörs genom att planen medger uppförande av avskärmade byggnad och plank.

Allmän plats har enskilt huvudmannaskap.

Planen omfattar del av Brunn 1:1, Brunn 1:739 och del av Brunn 1:505. Planområdet är inte tidigare planlagt med undantag av en mindre del i anslutning till Eknäsvägen, bp 90.

Aktuellt område för bostäder samt del av Brunn 1:1 utgörande verksamhetsområde är idag obebyggt. Fastigheten Brunn 1:739 är bebyggd och sedan länge ianspråktagen för småindustri.

Planområdet ligger inom både primär och sekundär skyddszon för Ingarö vattentäkt. Skyddsföreskrifter gäller. Marken söder om Brunn 1:739 ligger dock utanför skyddszonen. Byggnads- och anläggningsåtgärder inom skyddszonen är tillståndspliktiga. I planarbetet har tillståndsprövning genomförts för att utröna om planområdet är möjligt att bebygga med hänsyn till skyddet för vattentäkten. Tillstånd har erhållits.

Föreslagen exploatering medför att Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen behålls i sitt läge, standardhöjs och förses med gångbana och belysning. Diskussioner om ombyggnad av korsningen med Eknäsvägen pågår med Trafikverket och hanteras separat i samband med pågående studie längs sträckan Brunn centrum och vidare strax öster om planområdet.

Planområdet förses med kommunalt vatten och spillvatten. Kommunalt dagvattensystem byggs ut med ledningar och diken. Vid dagvattenhanteringen ska förorenat vatten från vägar skiljas från mindre förorenat vatten från grönytor och tak mm. Inom kvartersmark och allmän plats ställs i givna och eventuellt tillkommande tillstånd särskilda krav på rening av vattnet innan det förs vidare mot recipient. Öster om korsningen Eknäsvägen/Entreprenadvägen planläggs en yta för ytterligare behandling av förorenat dagvatten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan för planprocessen

Planen handläggs enligt ÄPBL (1987:10) och med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd	2011-12-22 -- 2012-01-31 2013-04-30 -- 05-30
Utställning	Maj-juni 2014
Antagande i kommunfullmäktige	Oktober 2014
Detaljplan tidigast laga kraft	November 2014

Utbyggnad

Detaljprojektering av Entreprenadvägen/Gamla Brunnsvägen påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft.

Anslutningspunkt för vatten och spillvattenledningar samt dagvatten beräknas färdigställd omkring 1,5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bostadsbebyggelsen avses uppföras i etapper. Första etappen beräknas färdigställd ca 1,5 år efter det detaljplanen vunnit laga kraft.

Ombyggnad av korsningen Entreprenadvägen-Eknäsvägen sker samordnat med Trafikverket.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter

genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudman för allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats (lokalgata) ska vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär att en gemensamhetsanläggning kan inrättas för allmän platsmark. Anläggningen kan därefter förvaltas av en samfällighetsförening eller av delägarna gemensamt, så kallad delägarförvaltning.

Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. I Värmdö kommun har bebyggelseområden huvudsakligen enskilt huvudmannaskap. Områdena ligger ofta isolerade från varandra och har endast trafik till boende och verksamheter inom området.

Vägnätet inom angränsande områden i Brunn är enskilt med undantag av Trafikverkets vägnät. Aktuellt planområde utgör bebyggelseområde huvudsakligen utan genomfartstrafik. Lokalgata utgör allmän plats i planförslaget. Lokalgatan betjänar huvudsakligen planområdet. Via Entreprenadvägen finns möjlighet att nå fastigheter i Gröndalsområdet beläget öster om planområdet.

Tillstånd mm inom skyddszon för vattentäkt

Planområdet omfattas av sekundär och primär skyddszon för vattentäkt. Planområdet är huvudsakligen beläget inom den sekundära skyddszonen. Del av Entreprenadvägen är belägen inom primär skyddszon. En mindre del av planområdet söder om Brunn 1:739 ligger utanför skyddszonen.

För vattentäkten finns skyddsbestämmelser, Länsstyrelsens beslut 2012-05-31. Bebyggande, kommande verksamheter och andra åtgärder ska prövas mot bestämmelserna. Tillstånd prövas av kommunens Bygg- miljö - och hälsoskyddsnämnd. Uppkommer fråga om dispens så prövas detta av Länsstyrelsen.

I samband med planarbetet har ansökan om tillstånd för bebyggande och därmed sammanhängande anläggningsåtgärder i området behandlats. Detta för att pröva om området kan komma ifråga för bebyggande.

Till grund för ansökan om tillstånd ligger bland annat dagvattenutredningar, mätning av grundvattennivåer samt riskanalyser.

Kommunens Bygg-, miljö - och hälsoskyddsnämnd har i beslut 2013-06-18 och i beslut 2014-03-25 beslutat att bostadsområdet respektive verksamhetsområdet kan bebyggas under villkor som anges i besluten. Ytterligare tillstånd kan komma att erfordras t ex om nya, andra eller ändrade åtgärder än nu prövade planeras att utföras.

Bygg- och anläggningsåtgärder

Ansökan om bygglov, marklov mm samt bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret. Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, kartavdelningen.

I detaljplanen har planbestämmelse om marklov för förändring av marknivå införts. Detta med anledning av att området ligger inom skyddszon för vattentäkt. Vid prövning av marklov aktualiseras också frågan om tillstånd för åtgärder i vattenskyddsområde, se rubrik ovan.

Tillstånd/anmälan om vattenverksamhet

Tillstånd/anmälan enligt lagen om vattenverksamhet kan bli aktuellt för åtgärder inom kvartermarken för verksamheter t ex vid utbyte/ny ledning för transport av skogsvatten. Även andra åtgärder i planområdet kan medföra att tillstånd/anmälan om vattenverksamhet bör ske. Anmälan ställs till Bygg- och miljökontoret. Tillståndsfråga ställs till Länsstyrelsen.

Marksanering

Inom Brunn 1:739 finns en nedlagd kommunal avfallsdeponi. Vidare finns andra föroreningar t ex PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Planen föreskriver att marksanering ska ske innan området får bebyggas. Kommunen ansvarar för borttagande av avfallsdeponin. Fastighetsägaren ansvarar för borttagande av övriga föroreningar. Upprättande av kontrollprogram för marksanering mm sker i samråd med Bygg- och miljökontoret.

Dispens fridlyst växt

I naturinventering för tillkommande verksamhetsområde inom Brunn 1:1 har påträffats den relativt vanliga men fridlysta orkidén Jungfru Marie nycklar. Dispens krävs för att flytta dessa växter. Dispens har erhållits hos Länsstyrelsen.

Vatten och spill och dagvatten (VA)

Kommunen ska vara huvudman för allmänna ledningar med tillhörande pumpstationer och andra anordningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA fram till kvartermarken för bostäder respektive verksamheter. Från kommunal anslutningspunkt bekostas och anläggs ledningar av respektive exploatör.

Utbyggnad av kommunala allmänna VA-ledningar samt drift och underhåll av dessa handläggs av VA- och renhållningsenheten på samhällsbyggnadskontoret.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall. TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Eventuell flytt avledningar bekostas av den som önskar flytta ledning.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

Avtal

Kommunen tecknade ramavtal 2007-10-27 med SeniorBoende Ingarö Kooperativ Hyresrättsförening (ISB). Avtalet godkändes i kommunstyrelsen, kommunstyrelsens beslut 2007-09-12 § 220. Kommunstyrelsen beslutade att mark för bostadsbebyggande ska upplåtas med tomträtt, KS 2008-10-08 § 285. Ramavtalet har ersatts av nytt avtal, undertecknat 2013-02-20, kommunstyrelsens beslut KS 2013-01-16 § 12.

Kommunen har 2012-11-01 tecknat avtal med ägaren av Brunn 1:739 avseende kostnader i planarbetet, industribuller mm.

Slutliga avtal tecknas med ISB genom dess samarbetspartner Alliance respektive ägaren av Brunn 1:739 innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalen ställs krav på hantering av dagvatten, hur industribuller ska innehållas, marksanering mm samt eventuella ersättningar mellan parterna mm. Till avtalet för bostadsbebyggelsen bifogas förslag till tomträttsupplåtelse. Upplåtelse kan ske först då fastighet för bebyggande avstyckats.

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på samhällsbyggnadskontoret.

TEKNISKA FRÅGOR

Lokalgata – Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen

Lokalgatan ska ha sådan standard och bärighet att den uppfyller kraven för trafik till blivande bostadsområde och verksamhetsområde. Ytterligare undersökningar inför ombyggnader kan behöva utföras.

Befintlig starkströmsledning finns i Gamla Brunnsvägen. Även befintliga teleledningar finns i vägen. Dessa ska beaktas vid bygg- och anläggningsarbeten.

Yt- och grundvatten, geoteknik

Särskilda krav ställs på hantering av yt- och grundvatten med anledning av att området är beläget inom skyddszon för vattentäkt.

Huvudprincipen är att rent dagvatten (tak, grönytor) skiljs från förorenat dagvatten (vägar, parkering). Vatten från vägar, parkering mm på kvartersmark för bostäder ska efter rening i makadamfyllda diken inom kvartersmarken för bostäder föras till vägdiken längs Entreprenadvägen/Gamla Brunnsvägen och vidare ner mot dagvattendamm med oljeavskiljande funktion vid Eknäsvägen (E1). Marken inom området för småindustri ska hårdgöras och vatten från den hårdgjorda ytan ska ledas till oljeavskiljning innan vidare transport till vägdiken längs Entreprenadvägen/gamla Brunnsvägen. Rent dagvatten från tak och grönytor i bostadsområdet får infiltrera. Rent dagvatten från Brunn 1:739 och Brunn 1:1 föreslås ledas söderut för vidare transport i ledning mot befintlig bäck.

Befintlig dagvattenledning inom Brunn 1:739 behöver bytas ut till en ny tät ledning med större dimension. Ledningens läge kan eventuellt behöva justeras då området utvecklas med ytterligare bebyggelse. Ledningen transporterar skogsvatten från områden huvudsakligen söder om fastigheten. Vid ianspråktagande av marken söder om Brunn 1:739 behöver utfyllnad av mark ske och att ledningen för skogsvatten förlängs för att säkra fortsatt transport av skogsvatten. Ledningen betjänar hela verksamhetsområdet.

Kompletterande undersökningar avseende geohydrologiska och geotekniska förhållanden bedöms behöva utföras innan anläggande och bebyggande sker i planområdet.

Markföroreningar

Inom Brunn 1:739 finns föroreningar i mark samt en nedlagd kommunal avfallsdeponi. Marken ska saneras innan bebyggande får ske. Den kommunala deponin ska tas bort. Återfyllnad ska ske med inerta (rena) massor.

Grundläggning

Geoteknisk undersökning har visat att pålning sannolikt behövs för grundläggning inom verksamhetsområdet.

Radon

Delar av området har ökad risk för radon. Marken är dock inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts.

Åtgärder mot industribuller

Planerat bostadsområde är utsatt för industribuller från nuvarande verksamheter inom Brunn 1:739. I planbestämmelserna har införts "störningsbestämmelse" genom införande av begränsningar enligt gränsvärden angivna av Naturvårdsverket (Naturvårdsverkets allmänna råd 1983). Det innebär att verksamheter inte får medföra industribuller för omgivande bostäder. Innan inflyttning i bostäderna sker ska pågående verksamheter som alstrar industribuller upphöra eller åtgärder mot buller utförts. Utförd bullerutredning visar att bullernivåerna kan innehållas om avskärmande byggnad utförs inom Brunn 1:739 samt att den bullerskapande verksamheten flyttar till sydöstra delen av verksamhetsområdet. Planen medger att avskärmande byggnad kan utföras. Åtgärder för att innehålla pågående industribuller regleras vidare i avtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planen berör fastigheterna Brunn 1:1 och 1:505 som båda ägs av Värmdö kommun. Planen omfattar också Brunn 1:739 som är enskilt ägd.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft.

Bostadsområdet kan utgöra en eller flera fastigheter. Fastighetsbildning kan komma att ske successivt genom avstyckning/fastighetsreglering i etapper. Marken ska upplåtas med tomträtt. Sker utökning av bostadsfastigheten genom fastighetsreglering tecknas tillägg till tomträttsavtal innan fastighetsreglering sker.

Kvartersmarken för småindustri berör två fastigheter. Fastighetsbildning kan ske för att bilda en eller flera fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Allmän platsmark, lokalgatan Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen, ligger inom Brunn 1:1 och 1:505. Gemensamhetsanläggning avses inrättas för allmän platsmark. Blivande fastigheter inom kvartersmarken för bostäder, skogsmarken inom del av Brunn 1:1, verksamhetsfastigheten Brunn 1:739 samt Brunn 1:760, Brunns skola, har nytta av vägen. Brunns skola har tillfart till parkering via Entreprenadvägen. Fastigheter längs Gamla Brunnsvägen i området Gröndal i öster torde också ha viss nytta av vägen som alternativ anslutning mot Eknäsvägen. Fastigheterna i Gröndalsområdet ingår i Brunn ga:2. Eventuellt kan Brunn ga:2 ges rätt till utfart över blivande gemensamhetsanläggning (anläggningslagen §50a). Det ankommer på Brunn ga:2 att ansöka om eventuell tryggad utfart via Entreprenadvägen.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark för väg, VA-ledningar mm blir aktuellt i det fall bostadsområdet eller verksamhetsområdet indelas i flera fastigheter. Verksamhetsområdet utgörs av Brunn 1:739 och del av Brunn 1:1. I exploateringsavtal regleras eventuella gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut kan komma att aktualiseras för de fall någon fastighet behöver ha begränsad rätt över annan fastighet. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Servitut avses bildas bland annat för gångväg från bostadsområdets sydvästra hörn ned till Gamla Brunnsvägen till förmån för bostadsfastighet.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för starkström, lantmäteriets akt 0120-06/6, finns i Gamla Brunnsvägen. Denna rättighet ska bestå och beaktas vid bygg- och anläggningsarbeten.

Kommunens VA-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Kommunen avser ansöka om ledningsrätt för sina ledningar.

Övriga ledningshavare svarar själva för tryggheten av sina ledningsnät t ex genom ledningsrätt eller avtal.

Fastighetsplan

Kommunens bedömning är att fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för ombyggnad av Entreprenadvägen/del av Gamla Brunnsvägen, ombyggnad av korsning med Eknäsvägen, dagvattenanläggningar, marksanering mm regleras i avtal mellan exploatörer och kommunen. Kommunen svarar för ombyggnaden av Entreprenadvägen i det fall detaljplanen som antas och vinner laga kraft innefattar bostadsbebyggande. Färdig gata inom allmän plats är förutsatt i den tomträttsavgäld som exploatören ska betala.

Kommunen svarar för kostnaden att ta bort sin tidigare avfallsdeponi på Brunn 1:739.
Återställande, kostnader för kontroll mm regleras i avtal.

Blivande exploatörer svarar för kostnader för byggande och anläggande på kvartersmark.

Kostnaderna för VA betalas enligt gällande taxa vid tillfället för anslutning.

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa.

Kostnaderna för planläggning betalas i samband med bygglov.

Lantmäterimyndigheten fattar beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna betalas enligt de bestämmelser som gäller för den åtgärd om vilken det är fråga.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Yvonne Karlsson, projektledare, samhällsbyggnadskontoret.

Medverkande konsult

Åsa Vikdahl, civilingenjör, lantmätare, Structor FM Projektutveckling AB.

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef