

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SBN-2009-00068

### Detaljplan för del av Billsta 5:11

inom Järna kommun del  
i Södertälje

UTSTÄLLNINGSHANDLING



## Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i lantlig miljö genom en ändring av gällande detaljplan för fastigheten Billsta 5:11. Byggnaderna ska som det traditionellt sett är på landet anpassas till terrängen så att markingrepp minimeras.

## Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Plansamråd	3 kvartal 2013
Utställning	1 kvartal 2021
Antagande	2 kvartal 2021

## Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägarförhållande

Fastigheten Billsta 5:11 ägs av privat fastighetsägare. Inom planområdet finns en samfällad fastighet för väg, Billsta S:1. Planen kan även komma att beröra samfälligheten Billsta S:6 och gemensamhetsanläggningen Överjärna Billsta GA:2. Samfälligheterna har ett 40 tal delägare/medlemmar vardera.

### Ansvarsfördelning

Detaljplanen genomförs på fastighetsägarens initiativ då marken är i enskild privat ägo.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmark, ansökan och bekostande av fastighetsbildningsåtgärder samt ansökan av andra tillstånd nödvändiga för planens genomförande. Ansvar och kostnad för flytt samt nedgrävning av befintliga luftledningar inom området ligger på fastighetsägaren, om inget annat regleras mellan fastighetsägaren och ledningsägaren Telge Nät AB och Skanova (teleluftledning).

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller inga områden för allmän platsmark. På plankartan har område för väg utlagd på kvartersmark betecknats med ”g” som innebär möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning i syfte att uppnå en enhetlig förvaltning liknande den befintliga förvaltning av vägsamfälligheter som finns i närområdet. På grund av begränsat antal byggrätter finns inte skäl för andra än boende i området att nyttja planlagd väg.

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, vilket kräver enskilda lösningar för detta.

### Avtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalning av plankostnader. Eventuellt kan ett avtal om flytt och nedgrävning av luftledningar behöva tecknas mellan ledningsägaren Telge Nät AB och fastighetsägaren till Billsta 5:11.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Fastighetsägaren ansvarar för erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.

Fastighetsbildningsåtgärder inkluderar avstyckning av nya fastigheter från Billsta 5:11 och servitut till förmån för nya tomter samt bestämning av andelar i befintliga samfälligheter. Vidare ska en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för:

- Ombyggnad och skötsel av den befintliga vägen (Billsta S:1)
- Utbyggnad och skötsel av den föreslagna skaftvägen till de angränsande föreslagna fastigheterna
- Eventuella gemensamma vatten och avloppsanläggningar

### Servitut och ledningsrätt

Tre befintliga servitut finns inom planområdet. Ett officialservitut för dike (0181K-14/2001) där fastigheten Billsta 5:11 har rätt att släppa ut renat avloppsvatten i och underhålla dike på fastigheten Billsta 5:10.

Fastigheten Billsta 5:6 har ett officialservitut (0181-88/19) till last för Billsta 5:11 som avser rätt att ta vatten ur en brunn för hushållsbehov samt rätt att bibehålla, underhålla och förnya en vattenledning i ungefärlig sträckning. Även fastigheten Billsta 10:10 har officialservitut för vattentank, brunn och underjordisk vattenledning till last för Billsta 5:11.

I detaljplanen finns u-områden markerade för allmänna underjordiska ledningar där befintliga bör grävas ner. Ledningarna har osäkert läge som bör säkerställas.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Detaljplanekostnader och tillhörande utredningskostnader bekostas av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

#### Planens genomförande

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppstår i samband med planens genomförande.

Gällande ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder för avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar etc. ansvarar fastighetsägaren för samtliga av dessa förrättningskostnader. Fastighetsägaren bekostar även flytt och nedgrävning av befintliga ledningar, om inget annat avtalas med ledningsägare.

### Tekniska frågor

#### Värme och el

Området ligger inom Telge Nätets verksamhetsområde för elnät och anslutning till befintligt elnät kan göras i samråd med Telge Nät AB enligt gällande taxa. Direktverkande el eller fossila bränslen bör inte användas för uppvärmning vid ny bebyggelse.

#### Vatten, spillvatten och dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) och i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy och redovisas för respektive fastighet vid bygglovsskedet.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Södertälje kommun tillämpar en kretsloppspolicy som gäller vid tillstånd för nya eller ändring av enskilda avlopp. För området kommer det krävas klosettvattnesortande VA-system i och med nybyggnation. Prövning sker som ansökan om tillstånd för enskilt avlopp. Det kan finnas möjligheter att anlägga gemensamma BDT-anläggningar (bad-, disk- och tvätt) för flera eller alla fastigheter som prövas i ansökan för enskilt avlopp. Dessa möjligheter sker på initiativ av fastighetsägarna.

Vid exploatering bör hänsyn tas så att infiltrationen placeras lämpligt med hänsyn till byggnadsläget och markens beskaffenhet.

#### Gator och parkering

Ansvaret för utbyggnad av gator åvilar fastighetsägaren eller blivande fastighetsägare genom gemensamhetsanläggningar. Parkering skall lösas inom respektive byggrätt.

#### Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret genom exploateringschef Malin Hultman i samråd med planarkitekt Assienah Mooki Morosini i samrådsskedet. Genomförandebeskrivningen har reviderats i utställningsskedet av tillförordnad planchef Sofia Cedergren, planarkitekt Fanny Sundberg samt exploateringsingenjör Maria Nilsson.

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan

Sofia Cedergren

Fanny Sundberg

Tf. planchef

Planarkitekt