



Detaljplan (normalt planförfarande)

Upprättad i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL

Grönstakolonin

Stadsdelen Grönsta

Genomförandebeskrivning

POSTADRESS

Lidingö stad
Miljö- och
stadsbyggnadskontoret
181 82 Lidingö

BESÖKSADRESS

Lejonvägen 15

TELEFON

08-731 30 00 vx

E-POST

miljo.stadsbyggnad@lidingo.se
INTERNET
WWW.LIDINGO.se

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen beskriver de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne förorsakas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de eventuella byggrätter som gått förlorade.

Organisatoriska frågor

Planområdet ryms inom fastigheten Lidingö 5:156 som Lidingö stads Tomtaktiebolag äger. I området finns 18 lotter. En lott hyrs ut och 16 upplåts med arrendeavtal. Dessutom finns en lott med ett härbre. Lotten kommer tills vidare inte hyras ut då härbret inte är lämpligt att bo i. Lotterna upplåtna med arrende är bebyggda med stugor som arrendatorerna äger. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft är det möjligt att separata fastigheter bildas för respektive lott.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Området är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ingen förändring planeras ske med avseende på den frågan.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Om behov uppstår av att förändra vattenförsörjningen till området ska den bekostas av stadens Tomtaktiebolag eller tillsammans med deltagande arrendatorer. Förändringar kan påverka arrendeavgifterna.

I det fall gemensamhetsanläggningar bildas bekostas driften av gemensamma anläggningar av de delägande fastigheterna/arrendelotterna i enlighet med framtida anläggningsbeslut.

Planarbetet bekostas av staden.

Eventuella kostnader för lantmäteriförrättningar fördelas enligt avtal mellan Lidingö stads Tomtaktiebolag och arrendatorer. Lidingö stad står för förrättningskostnaderna avseende regleringen av allmän plats.

Exploateringsavtal har inte upprättats.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Planen medger nya byggrätter endast för komplementbyggnader. Såvitt nu kan bedömas med hänsyn till kända markförhållanden torde inga speciella geotekniska undersökningar fordras inför ett byggande.

Tekniska anläggningar

Vatten och avlopp

I dag försörjs området med sommarvatten från prästgården via privata ledningar. Godkända avlopp saknas. Några stugor har torrtoaletter med latrintömning och några har förbränningstoalletter.

Planområdet är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och planeras inte att införlivas i det.

Om en förändring av nuvarande vattenförsörjning till området skulle bli aktuell bör en gemensam lösning, där hämtning sker vid en gemensam pump eller tappkran i närområdet av kolonin, i första hand eftersträvas. På så sätt undviks ledningsdragningar och markingrepp i själva kolonin.

En enklare lösning skulle kunna innebära att en brunn borrar där vattnet hämtas i till exempel dunk. En sådan förändring ska bekostas av stadens Tomtaktiebolag och kan påverka arrendeavgiften. En sådan lösning är också i linje med den historiska användningen av området med sportstugor med enkel standard för fritidsboende. Även en lösning med enskilda VA-ledningar kan accepteras om stor hänsyn tas till kulturmiljön och naturmiljön då ledningarna anläggs. Det skulle innebära att man eftersträvar en minimal påverkan vid markarbeten och att marken återställs till ett så naturligt utseende som möjligt när arbetet är slutfört.

Den gamla vattenpumpen på stranden överförs från Lidingö stads Tomtaktiebolag till staden när stranden blir allmän platsmark. Pumpen är inte i funktion men är som en del av Grönstakolonins historia ett inslag i kulturmiljön. Pumpen försåg stugorna med dricksvatten fram tills den ersattes av den nuvarande privata vattenledningen. Staden avser inte att ta den i bruk i nuläget.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske lokalt.

Vägar

Staden ansvarar för skötsel av allmänna platser inom planområdet, det vill säga naturmark mellan lotterna, bygatan genom kolonin, gångar till stranden och stranden. På allmän plats finns inga vägar, endast stigar (inklusive den så kallade "bygatan" som inte vinterunderhålls).

Vägen till kolonins parkering går över fastigheten Lidingö 5:7 (prästgården) som är i privat ägo. Idag finns servitut för användning av vägen till förmån för Lidingö 5:156 (se också *Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter* nedan).

Inom planområdet på kvartersmark finns en parkeringsplats för stugägarna. Med 1 plats per stuga och upp till 75 procents beläggning räcker dagens 10-12 bilplatser för de 16 privatägda stugorna. Förslagvis reserveras parkeringen för dessa stugor som ligger längst bort från den allmänna parkeringen vid slutet av Grönstavägen. Boende på lott nummer 18 som ägs och hyrs ut av Lidingö Tomtaktiebolag hänvisas till den allmänna parkeringen.

Om arrendelotterna styckas av och försäljs bör en gemensamhetsanläggning skapas för parkeringsplatsens skötsel och drift där de fastigheter som drar nytta av parkeringen ingår.

Avfall

Stugägare i området kan lämna avfall på en gemensam insamlingsplats vid parkeringsplatsen. För ändamålet finns i dag en enkel byggnad som fungerar som sophus/miljöhus. Avfallshantering och miljöhus bör hanteras genom en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som drar nytta av den i det fall arrendelotterna styckas av.

El

I området finns luftburna elledningar till sportstugorna. För eventuell markförläggning av ledningarna svarar nätägaren Ellevio.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder och avtal

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft är det möjligt att bilda fastigheter för respektive arrendelott. Fastighetsindelning ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret, det vill säga dagens arrendelotter. Nybildning och ombildning av fastigheter inom planområdet sker genom initiativ av fastighetsägaren (Lidingö stads Tomtaktiebolag) och bekostas av köparen. Vissa arrendelotter har tillhörande komplement i separat skifte, dessa bör följa med motsvarande arrendelott i den mån det är möjligt enligt fastighetsbildningslagen

All allmän platsmark inom planområdet bör överföras genom fastighetsreglering från Lidingö stads Tomtaktiebolag till Lidingö stad. Om så sker ska avtal upprättas av Lidingö stad. Det ankommer på Lidingö stad att ansöka om fastighetsreglering för marken som är utlagd som allmän plats. Även Tomtbolaget kan ansöka om detta men det är staden som har det yttersta ansvaret. Ersättningen hanteras mellan Lidingö stad och Tomtbolaget.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

En anläggning kan vara gemensam för flera fastigheter/arrendelotter. För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för anläggningen kan man bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. En gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning. Bildandet av gemensamhetsanläggningen och eventuell samfällighetsförening för anläggningens drift och skötsel sker på initiativ av fastighetsägarna/arrendatorerna.

Ett servitut för väg till kolonin finns inskrivet i fastighetsregistret. Denna väg är en enskild väg till koloniområdets parkering med servitut till förmån för Lidingö 5:156 och till last för Lidingö 5:7. Om lotterna avstyckas och försäljs bör det övervägas om en gemensamhetsanläggning för vägen, parkering och avfallsstation ska inrättas.

En ledningsrätt finns i vattenområdet för VA till Storholmsöarna. För andra eventuella rättigheter se fastighetsförteckningen.

Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 8 § ÄPBL har ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Även vid rivningsförbud enligt 14 kap. 8 § ÄPBL har fastighetsägaren (eller den med särskild rätt till fastigheten) rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Skadan måste dock vara betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Avgifter och taxor

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av Lantmäteriet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Charlotta Sundelin
Planarkitekt