

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



### Detaljplan för fastigheten Tuskö 10:1 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad den 30 maj 2016  
Antagen den 09 sept 2016  
Laga kraft den 26 okt 2016

---

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen. Den ska också redovisa vem som utför åtgärderna.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten är att den skall godkännas då planen antas och därigenom bli vägledande för genomförandet av detaljplanen.

#### Organisatoriska frågor

Detaljplanen upprättas med så kallat normalt planförfarande enligt den äldre Plan- och bygglagen (1987:10). Detaljplanen tillåter bebyggelse inom området och möjliggör för 16 enbostadshus med tillhörande tekniska anläggningar och båtplatser i vattnet.

Planförslaget berör följande fastigheter och kända rättighetsinnehavare:

Tuskö 10:1

Tuskö 3:7

Tuskö s:14 -Lastageplats

Tuskö s:15 – Tuskösundet, vattenområde och uppgrundning

Tuskö s:2 – Samfällda vägar

Tuskö s:16 – Samfällda vägar

Ledningsrätt - Telekablar över Tuskö 10:1 och Tuskö s:15

#### Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd  
Utställning  
Godkännande BMN  
Antagande KF

vår/sommaren 2013  
januari 2015  
augusti 2016  
september 2016

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

## Ansvarsfördelning & huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för planens genomförande. Exploatören ska initiera de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande. Exploatören ansvarar också för anläggande av lokalgatan och att det förbereds för anläggning av VA-ledningar.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna själva svarar för genomförande, ägande och förvaltning av gemensamma anläggningar inom planområdet, såsom nya eller ändrade vägsträckningar, tekniska anläggningar, bryggor och grönområden.

### *Vegetation*

Befintlig vegetation inom naturområden ska skötas försiktigt och med hänsyn till områdets natur- och kulturvärden.

### *Byggande på kvartersmark*

För genomförandet av tänkta exploateringar på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

## Fastighetsrättsliga frågor

För att rättsligt reglera anläggande och skötsel av gemensamma vägar, naturområden etc. med enskilt huvudmannaskap inrättas vanligen så kallade gemensamhetsanläggningar genom en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av berörda fastighetsägare, så kallad delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening så kallad föreningsförvaltning. En samfällighetsförening ska alltid bildas om någon fastighetsägare begär detta.

I anläggningsförrättningen beslutas om gemensamhetsanläggningens ändamål, läge och omfattning samt vilka fastigheter som ska delta. Vidare beslutas om vilken mark som tas i anspråk och ersättning för marken. Deltagande fastigheter ges kostnadsansvar i form av andelstal för både anläggande och skötsel av de gemensamma anläggningarna. I anläggningsbeslutet ska även anges den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd. Utförs anläggningen inte inom denna tid förfaller anläggningsbeslutet. Om det finns särskilda skäl kan Lantmäterimyndigheten besluta om förlängning av tiden.

Inom planområdet avses följande gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar bildas eller utökas:

- För området som markerats som LOKALGATA bildas en gemensamhetsanläggning som omfattar lokalgata med belysning och avvattnings. Deltagande fastigheter är bostadsfastigheter inom

planområdet. Utnyttjar Tuskö skifteslag möjligheten att anlägga brygga och badplats kan även dessa anslutas.

- För områden markerade som NATUR, E, E<sub>1</sub>, WB<sub>1</sub> och WB<sub>2</sub> på plankartan bildas en gemensamhetsanläggning som ägs av blivande bostadsfastigheter inom planområdet. I gemensamhetsanläggningen ska även ingå VA-anläggningen samt ledningar för vatten och avlopp och anläggning för gemensam sophantering.

Ägaren av Tuskö 10:1 har ansökt om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Ägaren av Tuskö 10:1 ansvarar för och bekostar anläggningsförrättningen och utbyggnaden av anläggningarna. En samfällighetsförening bildas för att sköta förvaltning av gemensamhetsanläggningarna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Tuskö ga:1 som förvaltas av Tuskö-Frambackens vägsamfällighet har hand om tillfartsvägen från allmänna vägen i Tuskö by till Stacklötarna. Tuskö ga:1 avses utökas att även omfatta vägsträckan fram till planområdet. Bostadsfastigheterna inom planområdet ansluts därefter till Tuskö ga:1. Dagens ägarskap till vägen är oklar och får utredas i kommande anläggningsförrättning. Vägen är till större delen belägen inom samfällda marken Tuskö s:2 samt eventuellt även inom Tuskö s:16. På bilden nedan markeras vägsamfällighetens väg med blå linje. Den gröna linjen visar den sträcka som berör Tuskö s:2 och s:16.



Utökning av Tuskö ga:1 hanteras genom en anläggningsförrättning där det beslutas om vilka som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Exploatören/Ägaren av Tuskö 10:1 ska ansöka om en anläggningsförrättning för denna väg innan planen tas upp för beslut om antagande.

Exploatören/Ägaren av Tuskö 10:1 ska också rusta vägen (sträckan mellan Stacklötarna och planområdet) så att den får tillräcklig standard för kommande bebyggelse inom planområdet samt för erhållande av statsbidrag, vägen avses dock inte breddas. Ansvars- och kostnadsfördelningen av vägens framtida skötsel hanteras i anläggningsförrättningen.

Området markerat WB<sub>1</sub> på plankartan är beläget inom samfällda vattenområdet Tuskö s:15, Tuskösundet, som enligt fastighetsregistret tillhör Tuskö skifteslag. För skifteslaget innebär detaljplanen en möjlighet att anlägga brygga som exempelvis kan användas för uthyrning av båtplatser.

Om Tuskö Byalag inte deltar i gemensamhetsanläggningen för lokalgatan inom planområdet kan byalaget erbjudas nyttjanderätt på vägen inom planområdet som leder ner till bryggplatsen och samfälligheten Tuskö s:14.

För att genomföra detaljplanen erfordras utöver inrättande av gemensamhetsanläggningar även fastighetsbildning i form av avstyckning av i detaljplanen föreslagna nya fastigheter.

## Ekonomiska frågor

### *Kostnader för vägar och övriga gemensamma anläggningar*

Exploatören/Ägaren av Tuskö 10:1 svarar för samtliga kostnader för utbyggnaden av de gemensamma anläggningarna med enskilt huvudmannaskap inom planområdet, såsom vägar, grönområden och tekniska anläggningar. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utöver andelstal, av när och i vilken omfattning berörd fastighetsägare eller samfällighetsförening beslutar genomföra i detaljplanen föreslagna förändringar av gemensamma anläggningar.

Exploatören/Ägaren av Tuskö 10:1 rustar vägen (sträckan mellan Stacklötarna och planområdet) så att den får tillräcklig standard för kommande bebyggelse inom planområdet samt för erhållande av statsbidrag, vägen avses dock inte breddas.

### *Fastighetsbildningskostnader*

Avgifter för fastighetsbildning betalas till lantmäterimyndigheten när fastighetsbildning skett. Lantmäterimyndigheten handlägger även anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen vid inrättandet av gemensamhetsanläggningar, se ovan. Lantmäterimyndigheten beräknar kostnaden för detta efter nedlagt arbete. Det enskilda huvudmannaskapet medför att anläggningsförrättningarna kan bli mycket omfattande.

Ägaren av Tuskö 10:1 ansöker om nödvändiga anläggningsförrättningar för genomförande av detaljplanen och upprustning av tillfartsvägen.

Kostnaden för anläggningsförrättningen där Tuskö ga:1 utökas (vägen mellan Stacklötarna och planområdet) initieras av exploatören/ägaren av Tuskö 10:1 och kostnaden fördelas sedan mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

#### *Bygg/marklov- och planavgift*

För nya mark- och bygglovpliktiga åtgärder, anläggningar och byggnader inom planområdet tillkommer vanligtvis bygglov- och planavgift. För den här planen kommer ingen planavgift att tas ut. Frågor om lov besvaras av kommunens bygglovenhet.

### Tekniska frågor

#### *Dagvatten*

Dagvatten ska omhändertas lokalt så långt tekniskt möjligt inom planområdet.

#### *Grundundersökningar*

Bebyggandet av kvartersmark skall föregås av nödvändiga grundundersökningar. Exploatörerna står för dessa kostnader.

#### *VA-anläggning*

En gemensam anläggning för vatten och avlopp med avloppsrening ska anläggas. För tekniska anläggningar föreslås ett område med avloppsreningsanläggning i enlighet med VA-utredningen.

Området för gemensam reningsanläggning för avlopp samt utrymme för eventuell avsaltningsanläggning är placerat i den nordvästra delen av området. Exploatörerna står för utredning och utförande av dessa anläggningar. VA-anläggning ska vara utbyggd innan bygglov kan beviljas.

#### *Vatten*

Vattenförsörjning kommer att utföras genom brunnsborrning. Exploatörerna står för dessa kostnader.

#### *El*

Exploatörerna står för förberedelse för elanslutning samt anslutning till elnät.

Kontakt ska tas med ledningsinnehavare vid åtgärder som kan beröra el- och teleledningar samt el- och teleförsörjning, och eventuella flyttningar/förändringar av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

### Medverkande

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Arkitektgruppen GKAK AB.