



Detaljplan för

Herrviksnäs, delområde S3

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling, ÄPBL 1987:10

2018-02-19 KSPU 2018-03-22

Dnr: 15KS/8

Plan- och exploateringsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT	4
PLANENS SYFTE	4
ORGANSIATORISKA FRÅGOR	4
Tidplan	4
Genomförandetid	4
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	4
Val av huvudman för allmän plats	4
Allmän plats	5
Förordnande enligt 113 §	5
Vatten och spillvatten	5
Dagvatten	5
El	5
Tele	5
Bebyggelse på kvartersmark	5
Lantmäteriförrättning	5

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	6
Vattenområden och bryggor	6
Naturområde	6
Vägar	6
FASTIGHETSÄTTNING	6
Kvartersmark	6
Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening	6
Ledningsrätt	7
Fastighetskonsekvenser	7

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten	10
Dagvatten	10
Geoteknik och radon	10
Förorenad mark	10
Renhållning	10

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats - vägar och naturmark	11
Vatten och spillvatten	11
El och tele	11
Plankostnader	11
Fastighetsbildning och anläggningsförrättning	11
Ersättning, inlösen	11

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	12
Medverkande konsulter	12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska 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, vatten- och spillvattenanläggningar (VS), vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör förtätning i området, vägförbättringsåtgärder, säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt VS kommer att byggas ut.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt gamla Plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2011 april	Start-PM tas i SPN
2014 november	Samråd
2015 november	Utställning
2017 juli-aug	Förnyad utställning
2017 kvartal 4	Antagande
2018 kvartal 1	Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)
2018 kvartal 2	VS-utbyggnad startar (tidigast)

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för bostäder och småbåtshamn börjar 2 år efter det detaljplanen vinner laga kraft.

Anläggande av VS-ledningar kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden. Genomförandetiden är förskjuten så att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

Två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvartersmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara avslutade och inkoppling kan ske.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VS har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Val av huvudman för allmän plats

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän platsmark. Allmän platsmark kan omfatta gator, gång- och cykelvägar, parker, naturmark och liknande. Med huvudman för allmän platsmark avses den som ansvarar för de olika anläggningarna samt bekostar anläggande, drift och underhåll. Huvudmannaskapet kan antingen vara kommunalt eller enskilt.

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet ska vara enskilt. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap redovisas nedan:

- Värmdö kommun är en utpräglad landsbygdskommun med stora fritidshusområden. Kommunen har en lång historia med enskilt huvudmannaskap inom planlagda områden. Enskilt huvudmannaskap råder konsekvent i hela kommunen förutom i ett fåtal områden, till exempel centralorten Gustavsberg.

- I kommunens översiktsplan förordas ett enskilt huvudmannaskap inom utpekade förändringsområden.

Planområdet för Strömma Herrviksnäs S3 ingår dessutom i ett större område med enskilt huvudmannaskap och det förekommer inte heller någon genomfartstrafik genom området.

- Strömma Herrviksnäs S3 är ett blandat område med både permanentbostäder och fritidshus. Planområdet ligger ca 10 km från Gustavsbergs tätort och området karakteriseras av fritidshus från olika tidsperioder med inslag av nyare permanentbostäder. De allmänna platserna förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. De gemensamt förvaltade grönområdena utgör en förutsättning för områdets sociala sammanhållning med gemensamma strövområden, badplatser och festplats. För gemensamma VS-ledningar inom planområdet blir kommunen huvudman.

- Planförslaget medger en förtätning av området. Områdets karaktär med en blandad permanent- och fritidshusbebyggelse ska bibehållas.

Allmän plats

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom området såsom vägar och naturmark är enskilt. Herrviksnäs samfällighetsförening förvaltar Herrviksnäs ga:1 som omfattar vägar och grönområden inom området. Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad av vägarna vilket kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Omprövning sker efter ansökan till Lantmäteriet av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för VS utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna VS-ledningar. Utbyggnad av kommunala VS-ledningar samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadsavdelningen.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av samtliga anläggningar, t.ex. dagvattenmagasin, diken och dagvattenledningar. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa. I det fall det i övrigt är aktuellt med omhändertagande av dagvatten kan detta komma att behöva prövas enligt reglerna i miljöbalken. Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenut-

redningar utförda i samband med planarbetet av Sweco Environment AB (Dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2012-12-10 och Fördjupad dagvattenutredning för Herrviksnäs, 2013-06-17).

Ej

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom området. För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras. Även markförläggning av befintliga 24 kV högspänningsluftledningar planeras. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark. Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygg- och miljöavdelning. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens Kart- och GIS enhet.

Lantmåteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning såsom avstyckning och omprövning av gemensamhetsanläggning genom anläggningsförrättning ställs till Lantmäteriet.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 ägs av Herrviksnäs samfällighetsförening.

Vattenområden och bryggor

Till flera fastigheter som ägs av enskilda hör vatten. Del av vattenområde längst in i Herrviken är outrett till vilken fastighet det hör. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 äger vattenområden inom planområdet. Från dess stränder finns ett flertal enskilt ägda bryggor. Större delen av Herrviksnäs 1:1 är upplåten för Herrviksnäs ga:1, dock inte områden på fastigheten som före inrättandet av Herrviksnäs ga:1 var upplåtna med servitut för bryggor och båtplats. För att fortsatt möjliggöra detta upplåtelsesätt föreslås V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) i detaljplanen. Planläggningen skapar möjlighet att bilda gemensamhetsanläggningar för småbåtshamn och bryggor under förutsättning att detta bedöms möjligt i lantmäteriförrättning. Uppförande av ny brygga är bygglovspflichtigt och det krävs även beviljad strandskyddsdispens.

Naturområden

Befintliga grönområden föreslås i huvudsak bevaras och läggs ut som allmän plats "NATUR" i detaljplanen.

Vägar

Vägarna i planområdet förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening och ingår i Herrviksnäs ga:1. Anläggningarna omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner m.m. (fullständig redovisning finns i anläggningsbeslutet, 0120-03/58). Kostnaderna för drift och underhåll av vägarna fördelas på deltagande fastigheter enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättningen.

Herrviksnäs samfällighetsförening (Herrviksnäs ga:1) har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 för att komma ut till allmän väg.

Några mindre tillfartsvägar sköts av enskilda sedan lång tid och kommer bara att nyttjas av enstaka fastigheter. Dessa betecknas "tillfart" på plankartan och har en lägre standard än det övergripande vägnätet. Syftet är inte att Herrviksnäs samfällighetsförening ska ta ansvar för den framtida förvaltningen av dessa tillfarter. Tillfarterna har för låg standard för att kunna skötas effektivt av samfällighetsföreningen och det saknas

vändmöjligheter för större fordon. Därför gör kommunen bedömningen att det är de enskilda fastighetsägarna, som har nytta av tillfartsvägen, som kommer att svara för förvaltningen av dessa tillfarter. Saknas avtal för rätt att använda marken för tillfart så bör samfällighetsföreningen i egenskap av fastighetsägare ta initiativ till att teckna de avtal som krävs för att reglera ansvarsfrågorna.

Herrviksnäs 1:139 når Herrviksnäs ga:1 genom servitut i lantmäteriakt 01-VÄM-860 som ger rätt att nyttja vägområde över Värmdövik 1:751.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA

Kvartersmark

Ett område vid infarten till Herrviksnäs föreslås bli ny yta för kvartersmark för bostäder. För att möjliggöra bildandet av nya bostadsfastigheter krävs en omprövning av Herrviksnäs ga:1 vid lantmäteriförrättning.

För befintliga bostadsfastigheter ger nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek möjlighet att genom avstyckning i lantmäteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, tillskapa nya fastigheter. Inom kvartersmarken kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas för t.ex. tillfart och ledningar. Servitut kan skapas antingen genom lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut eller genom avtal mellan fastighetsägare, s.k. avtalservitut. Ett avtalservitut kan sedan lämnas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret. Delar av kvartersmark för bostadsändamål omfattas av strandskydd. För byggnation och anläggande inom strandskyddat område krävs det beviljad strandskyddsdispens..

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening

I planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Herrviksnäs ga:1, inrättad för vägar och grönområden med badplats, som förvaltas av Herrviksnäs samfällighetsförening. Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har del i gemensamhetsanläggningen. Utrymme för Herrviksnäs ga:1 är främst upplåtet på fastigheten Herrviksnäs 1:1 och utgör del av det som är föreslaget som allmän plats i detaljplanen.

Planförslaget ger möjlighet att anlägga nya vändplaner, bredda befintliga vägar samt anlägga och utöka parkeringsytor. För att genomföra planförslaget och möjliggöra den nämnda utbyggnaden krävs att anläggningsbeslutet i Herrviksnäs ga:1 omprövas i syfte att också innefatta vändplaner och parkeringsytor som inte ingår

i gemensamhetsanläggningen idag och som delvis är upplåtet för Herrviksnäs ga:1 för grönområde. Omprövning av Herrviksnäs ga:1 krävs även för att möjliggöra tillskapandet av nya bostadsfastigheter vid infarten till Herrviksnäs då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för grönområde. Förslagen användning av mark och vatten V- och WV-områden (småbåtshamn) och WB-områden (bryggor) kan ge möjlighet att bilda nya gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål inom området, möjligtvis i kombination med omprövning av Herrviksnäs ga:1. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda gemensamhetsanläggning.

Herrviksnäs samfällighetsförening har idag rätt att genom servitut (0120-01/57.1) köra över Värmdövik ga:3 (Fiskarvägen och vidare i Herrviksområdet) för att komma ut till allmän väg. För att lösa infartsfrågan för Herrviksnäs 1:139 behöver Värmdövik ga:1 (i Skeppsalsströmsområdet) som förvaltas av Skeppsalsströms samfällighetsförening omprövas, då detta område idag är upplåtet för gemensamhetsanläggningen för park.

Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning och initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut. Lantmäteriet prövar i anläggningsförrättning om villkor om båtnad m.m. enligt anläggningslagen är uppfyllda, vilket är ett krav för att kunna bilda eller ombilda gemensamhetsanläggning. Huvudmannen för allmän plats ges rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift- och underhållskostnader fördelas genom andelstal.

Ledningsrätt

Kommunala VS-ledningar förläggs inom allmän platsmark. Rätten att bygga ut ledningsnätet med tillhörande pumpstationer säkerställs genom ledningsrätt. Denna rättighet upplåts av Lantmäteriet efter ansökan av kommunen. Övriga ledningsägare svarar själva för att

trygga sina ledningsnät genom avtal eller ledningsrätt. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbeten med andra ledningsägare.

Fastighetskonsekvenser

Anpassningen från fritidshusområde till ett område för ökat antal permanentbostäder ställer krav på vägnätet. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för förbättring av vägnätet i planområdet. Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning. Texten i tabellen nedan hänvisar till en markinträngskarta som redovisar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kommer att innebära. Kartan redovisas efter tabellen. Plankartan med sina bestämmelser ger dessutom möjligheter att nybilda fastigheter på kvartersmark för bostäder genom avstyckning ibland kombinerat med fastighetsreglering. Exempel på hur nybildning av fastigheter skulle kunna ske åskådliggörs på illustrationsbilder över möjlig ny fastighetsindelning nedan som redogör för dels befintliga fastigheter, dels möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter i området.

Generellt gäller för all mark där gemensamhetsanläggningen Herrviksnäs ga:1 (ga) är upplåten att ga:n behöver omprövas i en lantmäteriförrättning för att de förändringar i markanvändningen som detaljplanen tillåter ska kunna genomföras. Omprövningen behöver ske för att förändra det område där ga:n är upplåten för att kunna ianspråka marken för tillåtet ändamål, t.ex. kvartersmark för bostäder eller småbåtshamn där ga:n idag är upplåten för grönområden. För att Herrviksnäs samfällighetsförening ska kunna förvalta de eventuellt tillkommande delar av allmän plats som detaljplanen tillåter, t.ex. ny gatumark, behövs omprövning av ga:n även med avseende på detta. Fastigheten Herrviksnäs 1:1 måste inte tillföras marken där ga:n då också blir upplåten. En annan möjlig lösning är att upplåta ett utrymmesservitut till förmån för ga:n i avsikt att ge den rätt att belasta marken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

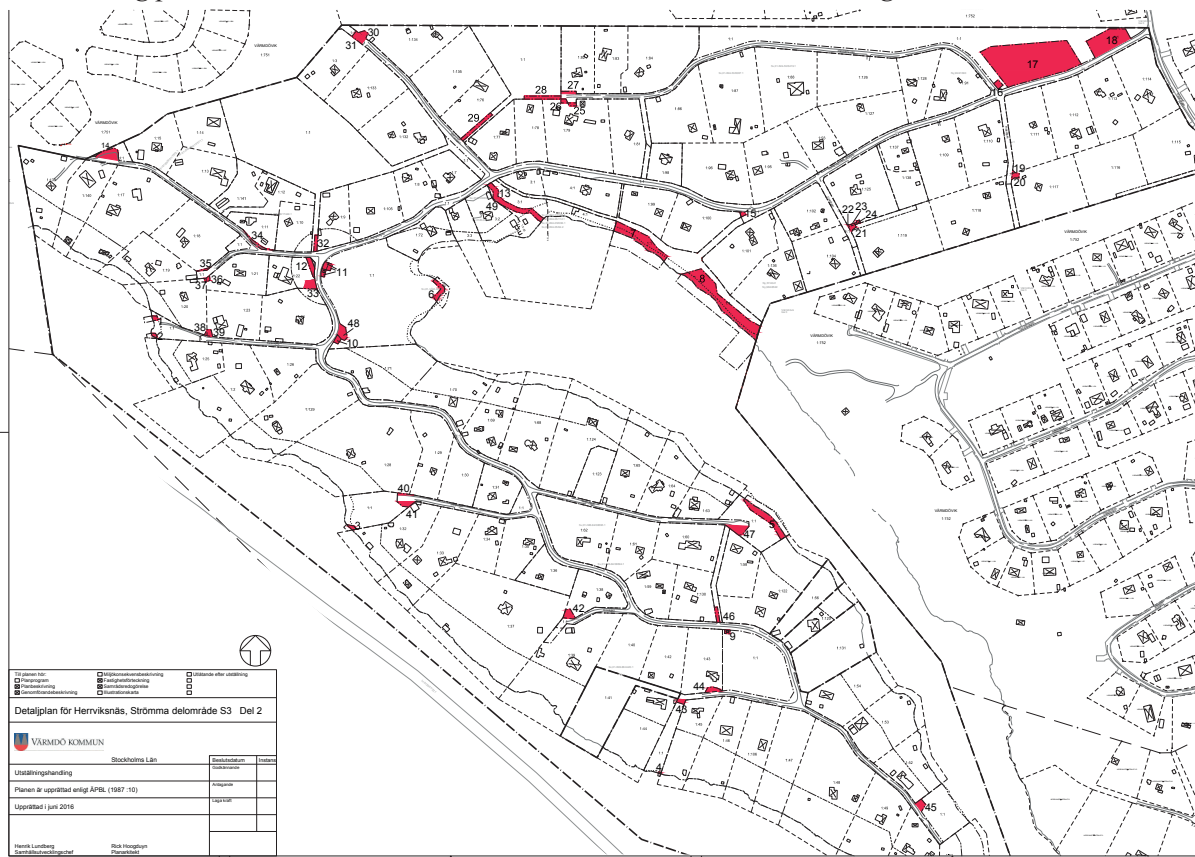
Fastighet	Cirka-areal förändrad mark- användning	Område på mark-intrångskarta	Detaljplanens konsekvenser gällande markanvändning	
Herrviksnäs 1:1	Avstår: 5060 m ²	17	Mark kan föras från fastighet för att bli kvartersmark för bostäder	
	40 m ²	26		
	30 m ²	24		
	160 m ²	33		
	Erhåller: 10 m ²	19	Mark kan föras till fastighet för att bli gatemark alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.	
	70 m ²	20		
	50 m ²	21		
	< 10 m ²	22		
	40 m ²	25		
	70 m ²	30		
	100 m ²	34		
	30 m ²	35		
	30 m ²	36		
	10 m ²	37		
	20 m ²	38		
	60 m ²	39		
	140 m ²	42		
	100 m ²	44		
		1-8		Möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på kvartersmark för detta ändamål.
		9-11		Möjlighet att bilda ledningsrätt på kvartersmark för tekniska anläggningar (E)
		15	Mark kan upplåtas som gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats.	
		16		
		14		
		18		
		23		
		27		
		31		
		40		
	41			
	43			
	45	Mark där avtal för tillfart kan upplåtas.		
	47			
	48			
	28			
	29	Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.		
	32			
	46			

Tabell som visar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kan komma att innebära.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Herrviksnäs 1:11	Avstår: 100 m ²	34	Mark kan föras från fastigheter för att bli gatumark (fastighet avstår mark, med areal enligt kolumn till vänster) alternativt möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för lokalgata på allmän plats för detta ändamål.
Herrviksnäs 1:18	Avstår: 30 m ²	35	
Herrviksnäs 1:20	Avstår: 10 m ² 20 m ²	37	
		38	
Herrviksnäs 1:21	Avstår: 30 m ²	36	
Herrviksnäs 1:22	Erhåller: 160 m ²	33	
Herrviksnäs 1:23	Avstår: 60 m ²	39	
Herrviksnäs 1:38	Avstår: 140 m ²	42	
Herrviksnäs 1:43	Avstår: 100 m ²	44	
Herrviksnäs 1:79	Avstår: 40 m ² Erhåller: 40 m ²	25	
		26	
Herrviksnäs 1:111	Avstår: 10 m ²	19	
Herrviksnäs 1:117	Avstår: 70 m ²	20	
Herrviksnäs 1:119	Avstår: 50 m ²	21	
Herrviksnäs 1:125	Avstår: < 10 m ² Erhåller: 30 m ²	22	
		24	
Herrviksnäs 1:134	Avstår: 70 m ²	30	
Herrviksnäs 1:22		12	Mark kan föras till fastigheter för att bli kvartersmark för bostäder. (fastighet erhåller mark, med areal enligt kolumn till vänster)
Herrviksnäs 3:1		13	
Herrviksnäs 3:2		49	
			Se ytterligare information gällande Herrviksnäs ga:1 ovan.
			Mark med begränsad användning som kvartersmark för bostäder, pga. bestämmelse om markens anordnande, n1 dike. Se ytterligare information gällande dagvatten i planbeskrivningen.

Fortsättning på tabell som visar eventuella konsekvenser i markanvändningen.

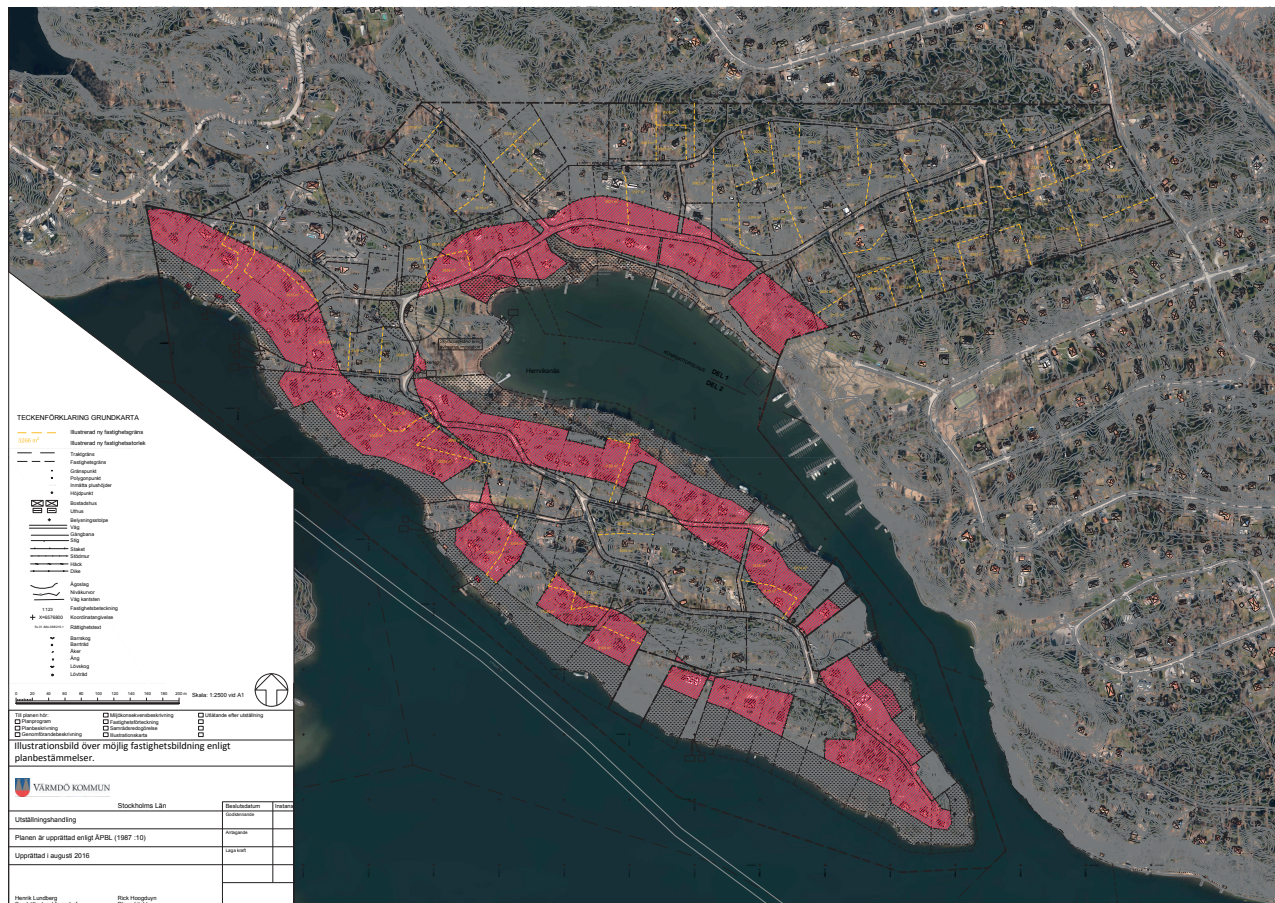


Markintrångskarta (2016). Se bilaga Markintrångskarta för större redovisning av fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

FASTIGHETSINDELNINGSIILLUSTRATIONER

En illustrationsbild över möjlig ny fastighetsindelning redovisas nedan. Dels befintliga fastigheter, dels exempel på möjligheter till tillskapande av nya ytterligare fastigheter. Se bilaga Illustrationer över möjlig ny fastighetsindelning för större redovisning.



Möjlig ny fastighetsindelning (2016). Se bilaga Fastighetsindelning för större redovisning av fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Utbyggnad av VS-ledningar genomförs av kommunens VA-enhet, som även projektleder utredning och förprojekttering av VS-utbyggnaden.

Dagvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Herrviksnäs samfällighetsförening är fortsatt huvudman för vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda fastigheter förutsätts omhändertaras inom varje fastighet. (Se vidare i planbeskrivningen om förslag på utbyggnad och omhändertagande av dagvatten samt dagvattenutredningar utförda av Sweco Environment AB.)

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar (t ex bärighet av mark) som

behövs i samband med byggnation.

Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärdena ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar gäller miljöbalkens regler om saneringsansvar, vilket innebär att det åligger den som har orsakat föroreningen att sanera.

Renhållning

Hushållsavfall hämtas vid varje fastighet. Gatunät och vändplaner är därför dimensionerade för sopbil där så är möjligt. Några vändplaner i planområdet föreslås utvidgas på tomtmark för att medge vändning av sopbil.

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet svarar själva för samtliga kostnader för utbyggnad av gemensamma anläggningar med enskilt huvudmannskap såsom, vägar och grönområden. Kostnadsnivån för enskilda fastigheter avgörs, utifrån andelstal, när berörda fastighetsägare beslutar genomföra de förändringar som föreslås i detaljplanen. Fastighetsägare som har tillfart som inte ingår i gemensamma vägnätet svarar själva för kostnader för anläggande och drift av sin tillfart.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligt kommer att utföras är beroende av vad som yrkas och de beslut som fattas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan prövas inom lantmäteriförrättningen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. VA-taxan består av anläggningsavgift och brukningsavgift. Anläggningsavgiften för en enfamiljsvilla i 2017 års kostnadsläge är 246 071 kr och en fastighetsägare är skyldig att betala den när förbindelsepunkt är upprättad och fastighetsägaren har informerats om detta. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för VS fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

El och tele

Kostnaderna för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader

Planarbetet kommer på sikt att finansieras av planavgifter som tas ut i samband med bygglovsprövning. Planavgifterna baseras på varje års taxa som beslutas i kommunstyrelsens planutskott (KSPU). Planavgiften i 2017 års nivå är 53 760 kr för ett nytt bostadshus och 11 200 kr för liten tillbyggnad och nybyggnad av mindre komplementbyggnad.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning

Fastighetsbildningsförrättningar som till exempel avstyckning, fastighetsreglering liksom anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan ägarna av de fastigheter

som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Lantmäteriet fattar bl.a. beslut om ersättning t.ex. för mark som övergår från en fastighet till en annan eller för att en fastighet blir belastad av servitut. Taxan för Lantmäteriets handläggning bestäms av regeringen.

Ersättning, inlösen

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.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon skada som berättigar till ersättning bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

Ersättning ska utgå till berörd fastighetsägare för eventuellt ianspråktagande av mark när detaljplanen genomförs, för att möjliggöra utbyggnad av vägarna. Dessutom ska fastighetsägaren ersättas för anläggningar som finns på marken, t.ex. staket, häckar, träd m.m. Ersättningen betalas av den som behöver ta marken i anspråk.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän

Rick Hoogduyn

Projektledare och planarkitekt

Pauline Carlborg

VA-ingenjör

Viveca Jansson

Kommunekolog

Mona Berkevall

Dagvatteningenjör

Medverkande konsulter

Ewa Brodén, Sweco AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

Plan- och exploateringsavdelningen, Värmdö kommun

Camilla Schultz

Samhällsutvecklingschef

Rick Hoogduyn

Projektledare och planarkitekt

