



## Detaljplan för Skarpö etapp 2, Skarpö 1:103 m.fl.

Vaxholms stad, Stockholms län, Dp 395

### Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redogör för de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

### Handlingar

---

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning

### Övrigt underlag

Kulturhistorisk bebyggelse på Skarpö, bearbetning av utredning från NAI Svefa och komplettering av Stockholms läns museum.

### Organisatoriska frågor

---

### Tidsplan

- Samråd vintern 2010/2011
- Utställning sommar 2012
- Godkännande och antagande vinter 2013
- Laga kraft beroende på eventuella överklaganden

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

### Allmänna platser

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmänna platser inom planområdet. Skarpö Vägar Samfällighetsförening föreslås som huvudman för väg, lika befintligt. För övriga samfälliga områden som i hög grad utgör övrig allmän plats, avses en föreningsförvaltning skapas.

### Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det kommande allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda spillvatten- och vattenledningar från fastighetsgränsen in till de egna husen, s.k. servisledningar.

### EI

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet. Vid flytt av E.ON Elnäts anläggningar/kablar så ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

### Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova AB telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

## Fastighetsrättsliga frågor

---

### Fastighetsbildning

Detaljplanens syfte är att bibehålla nuvarande tomtstruktur. I planen ges endast två fastigheter, Skarpö 1: 59 och 1:400 ( fd 1:122 och 1: 388), möjlighet till delning. All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

I vissa fall föreslås att små fastigheter sammanläggs/regleras in med intilliggande större fastigheter för att bl.a. bekräfta pågående markanvändning. Dessa fastigheter är;

- Hela Skarpö 1:259 förs till Skarpö 1:61
- Hela Skarpö 1:257 förs till Skarpö 1:35, se vidare nedan under rubriken ”Olokaliserade fastigheter”.

På vissa platser föreslås del av väg, som endast nyttjas som infart för en fastighet, att sammanläggas/regleras in i denna fastighet. På några ställen är vägen tillräckligt bred och marken intill hör ”naturligt” till en angränsande fastighet och föreslås därför lösas in/förvärvas av densamma. Berörda fastigheter är:

- Skarpö 1:23, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 78.9 m<sup>2</sup>. (som skaft)
- Skarpö 1:26, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 27,9 m<sup>2</sup> (som utökad tomt)
- Skarpö 1:33, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 210 m<sup>2</sup>. (som skaft)

- Skarpö 1:101, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 38 m<sup>2</sup>, samt ca 225 m<sup>2</sup> av Skarpö 1:104 (som infart och tomtmark)
- Skarpö 1:114, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 58,4 m<sup>2</sup>, (som utökad tomt)
- Skarpö 1:264, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 332,1 m<sup>2</sup>, (som skaft)
- Skarpö 1:265, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 84,8 m<sup>2</sup>, (som gemensam infart med Skarpö 1:289)
- Skarpö 1:269, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 6,4 m<sup>2</sup>, (del av väg utan funktion)
- Skarpö 1:272, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 111,4 m<sup>2</sup>, (del av väg utan funktion)
- Skarpö 1:273, som bör förvärva del av Skarpö s:5, ca 111,6 m<sup>2</sup>, (del av väg utan funktion)
- Skarpö 1:289 som bör förvärva del av Skarpö s:5, 84,5 m<sup>2</sup> (som gemensam infart med Skarpö 1:265).

På ett flertal ställen inom planområdet kan vissa fastigheter enligt planförslaget komma att beröras av markintrång/släntintrång vid en eventuell upprustning av det enskilda vägnätet. Dessa åtgärder beslutas av fastighetsägarna själva genom samfällighetsföreningen. Berörda fastigheter är;

- Skarpö 1:44, markintrång: 52,6 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:50, markintrång: 13,4 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:59, markintrång: 14,9 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:61, markintrång: 32,9 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:62, markintrång: 153,1 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:70, markintrång: 7,8 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:101, markintrång: 34,1 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:113, markintrång: 21,7 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:114, markintrång: 62,7 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:121, markintrång: 8,0 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:130, markintrång 26,4 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:272, markintrång: 9,8 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:273, markintrång: 19,3 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:276, markintrång: 7,4 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:277, markintrång: 19,6 m<sup>2</sup>
- Skarpö 1:400(f d 1:122 och 1:388), markintrång: 108,4 m<sup>2</sup>

Information om utbredning och area för föreslagna markköp och markintrång finns i bilaga 1, förslag till upplåtelse av allmän platsmark.

### **Olokaliserade fastigheter**

Inom planområdet finns några olokaliserade fastigheter, s.k. parentesfastigheter (fastighetsbeteckningen anges inom parentes på grundkartan). De fastigheter som redovisas inom parentes finns upptagna i fastighetsregistret med storlek och lagfaren ägare, men fastighetens placering på mark är oklar. Bakgrunden till detta är troligtvis att fastigheterna bildades genom avsöndring på tidigt 1900-tal och att lantmäteriet därför inte fått fullständiga uppgifter om fastighetens placering. Det vore värdefullt om dessa fastigheter utreddes och fastställdes till sina gränser. Inom aktuellt planområde berörs följande fastigheter;

- Skarpö 1:257 (340 m<sup>2</sup>) redovisas på grundkartan inom parentes inom gränserna för Skarpö 1:102. Skarpö 1:257 ägs av samma ägare som grannfastigheten Skarpö 1:35, varför det vore önskvärt om Skarpö 1:257 utreddes och sedan fördes till Skarpö 1:35.
- Skarpö 1:261 (37 m<sup>2</sup>) redovisas på grundkartan inom parentes inom gränserna för Skarpö 1:68. Önskvärt vore om fastighetsgränserna för Skarpö 1:261, som ägs av Skarpöborgs Fastighetsägareförening, utreds och markeras på grundkartan.
- Inom Skarpö 1:52 och 1:54 redovisas tre olika fastigheter inom parentes: Skarpö 1:287 som är 252 m<sup>2</sup>, Skarpö 1:288 som är 58 m<sup>2</sup> och 1:279 som är 2049 m<sup>2</sup>. Av dessa ägs Skarpö 1:279 av fastighetsägaren till 1:54. Planförslaget möjliggör att två fastigheter bildas av parentesfastigheten Skarpö 1:279 och Skarpö 1:54. För att Skarpö 1:279 ska bli en ändamålsenlig fastighet krävs en fastighetsbestämning som bekostas av fastighetsägaren. Parentesfastigheterna Skarpö 1:287 och 1:288 ägs av fastighetsägaren till Skarpö 1:52 och de bör regleras in i denna fastighet.

All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

### **Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Som huvudman för vägar föreslås befintlig samfällighetsförening. Förvaltning av de samfälliga parkområdena föreslås ske genom en nybildad samfällighetsförening. För övriga parkområden som ägs av Skarpöborgs fastighetsägareförening fortsätter ägandet och förvaltning som tidigare.

För att genomföra åtgärder utöver normal drift inom dagens vägområde, t.ex. anordna vändplan, krävs en omprövning av anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen. För att genomföra dessa åtgärder krävs åtkomst till marken, vanligen via ett utrymmesservitut. Det kan också bli aktuellt med inlösen av mark från enskilda fastighetsägare. Det är huvudmannen som tar initiativ till servitutsbildning och/eller markinlösen.

Inom planområdet finns ett antal områden betecknade med ”g” där gemensamhetsanläggning för utfart föreslås. Enskilda fastighetsägare initierar bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Med hänsyn till dagvattenavledning, framtida trafik och det faktum att väg och tillhörande dike ibland går över privat fastighet kan en reglering av vägområdet behöva genomföras. För att genomföra dessa åtgärder krävs ibland upplåtelse av mark på en fastighet. Upplåtelsen kan vid enskilt huvudmannaskap lösas med utrymmesservitut. I bilaga 1 redovisas både på karta och i tabell, de områden där utökade vägområden föreslås. Även områden där fastighetsägare föreslås köpa in mark från samfälligheten redovisas.

Inom planområdet finns ett antal officialservitut och inskrivna avtalsservitut. Det kan dessutom förekomma oinskrivna avtalsservitut.

Servitut, till förmån för fastigheter med tillfarter på annans mark och servitut för ledningar över parkområden, krävs för att säkerställa rätten till detta. De aktuella parkområdena är betecknade med ”y” på plankartan. Enskilda fastighetsägare initierar bildandet av servitut. Eventuella avtalsservitut bör inskrivas hos Lantmäteriet, division Inskrivning, för att rätten ska vara säkerställd mot tredje man. Servitut kan också i enstaka fall krävas för att säkerställa angöring och vatten- och spillvattenledning.

Ledningsrätt för kommande pumpstation och ledningsdragning för allmänna vatten- och spillvattenledningar begärs av Vaxholmsvatten AB hos Lantmäteriet. På plankartan anges u<sub>1</sub>-områden för allmänna underjordiska ledningar på kvartersmark.

## Ekonomiska frågor

### Avgifter och taxor

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna

	<b>Ansvar, tidpunkt/ kostnad</b>
<b>VA</b>	Då förbindelsepunkt upprättats och dess läge meddelats fastighetsägaren så faktureras fastighetsägaren anslutningsavgift baserad på gällande VA-taxa.
<b>Förbättring av vägar och övrig allmän plats</b>	Skarpö Vägar Samfällighetsförening ansvarar för eventuella åtgärder. Vägöreningen ansöker om förrättning hos Lantmäteriet.
<b>Plankostnader</b>	Kostnad för kommunens planarbete tas ut i form av planavgift enligt gällande taxa som en del i kostnaden för bygglov. För ett enbostadshus på 280 m <sup>2</sup> bruttoarea är planavgiften med nuvarande (juni 2012) taxa ca 26 000 kr.
<b>Förrättningskostnader</b>	Förrättningskostnaden för eventuell anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning.
Övriga enskilda förrättningar, se nedan	Vid en avstyckning eller fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kostnaden tas ut av Lantmäteriet då förrättningen vunnit laga kraft.

### Vatten och spillvatten

Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För tillkommande bebyggelse sker debitering i samband med bygglovgivning.

I anläggningsavgiften för anslutning till tryckavloppssystem ingår en pumpenhet. Roslagsvatten AB levererar tank för pumpenhet för spillvatten ca 1 vecka från beställning under förutsättning att hela anläggningsavgiften är erlagd.

Pumpenheten är Vaxholmsvatten AB:s egendom. Vid normal användning enligt Allmänna bestämmelser för vatten- och avlopp (ABVA) så bekostas framtida underhåll av pumpenheten av Vaxholmsvatten AB.

Installation av pumpenheten, el- och larmanslutning och utbyggnad av servisledningar på tomtmarken utförs och bekostas av fastighetsägaren. Installationen ska godkännas av Vaxholmsvatten AB. Driftskostnad för pumpen beräknas till ca 200 kr per år som bekostas av fastighetsägaren.

Till kostnaden för vatten- och spillvatten för varje fastighet tillkommer den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad som betalas av fastighetsägaren.

Fastighetsägarna kommer inte att erbjudas någon förbindelsepunkt för dagvatten från bostadsfastighet. Dagvatten från bostadsfastigheterna ska omhändertas inom egen fastighet på markägarnas bekostnad.

## Lantmäteriförrättning

### Vägar, allmän platsmark

Vid enskilt huvudmannaskap är det i första hand huvudmannen (vägföreningen), som ansvarar för de förbättringar föreningen anser erforderliga. Om åtgärden är av sådan art att en förrättning krävs kan detta begäras av huvudmannen, enskild fastighetsägare eller av kommunen. Lantmäterimyndigheten bedömer angelägenhetsgraden.

Eventuella kostnader med anledning av eventuell förrättning kommer att fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning. Detta kan exempelvis avse ersättning för upplåtelse av mark för vägområde.

## Tekniska frågor

---

### Geoteknik

Val av grundläggningsmetod vid husbygge bör föregås av geoteknisk undersökning, i synnerhet vad gäller låglänta områden. Det är markägarens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

### Dagvatten från väg

I samband med projektering av förändringar för vägarna behöver dagvattenföringen från dessa särskilt uppmärksammas. Befintliga och eventuella kommande områden för dagvattenledning har markerats med "u<sub>2</sub>" i plankartan. Det är huvudmannens ansvar att åtgärda eventuella behov av dagvattenavledning, i detta fall vägföreningen.

### Vatten, spillvatten och brandvatten

Vaxholmsvatten AB ansvarar för att bygga ut det allmänna VA-nätet inom planområdet. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning. Förbindelsepunkt för fastigheterna redovisas i kommande VA-plan från Roslagsvatten AB.

## Övrigt

---

### Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark. I samband med utställning av detaljplanen hemställer kommunen hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom dessa områden. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

## Medverkande

---

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med tekniska enheten.

### Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén

Stadsbyggnadschef



### Tekniska enheten

Helena Westin

Mark- och exploateringsingenjör



---

**Bilaga 1:** Karta och förteckning över föreslagna intrång och markköp inom planområdet.

