

**Detaljplan för
del av Överby (Buskudden mm)
Vaxholms stad, Stockholms län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidsplan. Tidsplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

Feb 2004	Beslut om samråd
Mars-April 2004	Samråd
Oktober 2004	Beslut om utställning
Mars 2005	Utställning
Nov 2005	Godkännande av planförslaget
Nov 2005	Antagande av planförslaget
Jan 2006	Laga kraft

När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för nya bostadshus enligt detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 15 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras av att planområdet redan är bebyggt och att de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Huvudmannaskap

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB är huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen. Företaget har byggt ut vatten och spillvatten inom området.

Allmän plats

Enskilt huvudmannaskap föreslås för all allmän platsmark inom planområdet.

Vägar

Resarö Vägförening är idag huvudman för enskilda vägar på ön och sköter dem med undantag av de statliga vägarna samt de allmänna vägarna inom Ytterbygård och Löjvik. Några mindre stickvägar sköts av berörda fastighetsägare.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för vägarna inom allmän plats i planområdet.

Övrig allmän platsmark

Allmänningar samt park- och naturområden sköts idag av ägaren eller kringliggande fastigheter i informell samverkan eller genom bildade föreningar.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för den allmänna platsmarken inom planområdet. Se vidare gemensamhetsanläggningar inom allmän plats, Övrig allmän plats.

El
Graninge Elnät AB är elnätsägare på Resarö. Belysningen på vägföreningens vägar ägs och sköts av Graninge Elnät AB enligt avtal med vägföreningen. För närvarande pågår upprustning av vägbelysningen.

Graninge Elnät AB har i huvudsak markförlagt sina kablar i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Delar av nätet blir kvar som luftledningar.

Tele
Skanova ansvarar för telenätet i området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggning En anläggning, t.ex. en väg, kan vara gemensam för flera fastigheter. För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för anläggningen kan man bilda en samfällighet enligt anläggningslagen, en s.k. gemensamhetsanläggning. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som leds av en styrelse, s.k. föreningsförvaltning. En gemensamhetsanläggning skapas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggningar inom allmän plats

Vägar
Resarö vägförenings väganläggningar utgör, efter enskilda väglagens upphörande 1998, en gemensamhetsanläggning. Föreningen, som sedan dess är en samfällighetsförening, har endast nyttjanderätt till vägmarken som inom detaljplaneområdet är i privat ägo.

För att genomföra åtgärder utöver normal drift inom dagens vägområde, t.ex. föra in ett nytt vägavsnitt till det som föreningen ansvarar för, krävs en anläggningsförrättning. Med hänsyn till dagvattenavledning, framtida trafik och det faktum att väg och tillhörande dike ibland går över befintlig tomt 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 på karta och förteckning de fastigheter där utökade vägområden föreslås.

Övrig allmän plats

Tillkommande

Allmän plats som benämns **NATUR och PARK** föreslås skötas av enskild huvudman. Lämplig lösning prövas vid anläggningsför-

rättningen. Ansökan om förrättning ska ske när detaljplanen vunnit laga kraft. För allmäntillgängligheten till områdena är det normalt av betydelse att en samfällighetsförening med många medlemmar har ansvar för skötseln.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

För att säkerställa och ordna tillfart till de fastigheter som saknar förbindelse med allmän väg kommer en del mindre gemensamhetsanläggningar för utfartsväg att behöva skapas. I dessa kan även ev. gemensamma VA-ledningar ingå. Detta innebär inte att fastigheternas gränser ändras. I detaljplaneförslaget markeras möjliga samfälligheter med **g**. I några fall kan utfart och andra gemensamma frågor lösas även på annat sätt, ex. servitut, beroende på vad berörda fastighetsägare kommer överens om. Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till skapandet av gemensamhetsanläggning och servitut.

g föreslås inom kvartersmark för följande fastigheter:

Framtida avstyckning från Överby 6:56 och eventuellt Överby 18:1, 15:1 samt 1:159

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för framtida avstyckning från Överby 6:56. Om så önskas kan Överby 18:1, 15:1 och 1:159 också ingå i gemensamhetsanläggningen. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 29:49.

Överby 1:174 och 1:37

Gemensamhetsanläggning för befintlig utfartsväg är bildad. Området för gemensamhetsanläggningen berör Överby 1:42. Läge för gemensamhetsanläggning för vatten- och spillvattenledning som ska inrättas för Överby 1:174 och 1:37 får avgöras i lantmäteriförrättning. Bergförekomst inom befintlig gemensamhetsanläggning för VA talar för att ny gemensamhetsanläggning ska förläggas väster om befintlig.

Servitut

Befintliga servitut

Inom planområdet finns ett antal officialservitut och inskrivna avtalsservitut bl.a. för väg. Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

Tillkommande servitut

Servitut behövs för att säkerställa angöring och va-ledningar för ett fåtal fastigheter inom planområdet.

Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till bildandet av servitut.

Överby 29:18

Servitut inrättas för Överby 29:18 för ny utfartsväg över Överby 29:49. På plankartan anger bestämmelsen **y** att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

Överby 1:166

Servitut inrättas för Överby 1:166 för befintlig utfartsväg över Överby 29:49. På plankartan anger bestämmelsen **y** att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

Servitut för VA-servisledningar

Servitutsavtal upprättas mellan fastighetsägare som måste ha servisledningar över varandras fastigheter.

Fastighetsbildningar

- En avstyckning får ske från fastigheterna Överby 1:48, 1:61, 1:63, 1:97, 1:98, 2:61, 2:65, 6:40 och 29:52.
- Två avstyckningar får ske från fastigheten Överby 6:56.
- Nio avstyckningar får ske från fastigheten Överby 1:36.
- Överby 1:49 förs till 1:23
- En mindre del av 29:49 bildar kvartersmark i samband med anläggande av väg till Buskudden. Kvartersmarken kan föras till angränsande fastighet, Överby 1:36.
- En del av Överby 1:36 avstyckas till naturmark.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för teleledning till förmån för Stokab AB belastar Överby 1:34, 1:36, 1:58 och 1:61. Överby 1:36 belastas även av en äldre ledningsrätt till förmån för teleledning.

Roslagsvatten AB har ledningsrätt för allmänna VA-ledningar inom området.

På plankartan anges **u** – områden för ledningar.

Annan rätt till mark

Nyskapad allmän platsmark

Områden som är markerade med **NATUR** och **PARK** föreslås överlåtas alternativt upplåtas av markägaren till den krets av markägare som ingår i området Överby utan ersättning.

Ersättningar

Upplåtande fastighet har viss rätt till ersättning. Fastighetsägare som får möjlighet att stycka förväntas överlåta alternativt upplåta allmän platsmark utan ersättning.

Avtal

Utbyggnad ledningar för vatten och spillvatten för fastigheten Överby 1:36 regleras med Roslagsvatten AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna.

Kostnad	Tidpunkt för debitering
VA, debiteras enligt taxa	Roslagsvatten AB debiterar större delen av anslutningsavgiften då förbindelsepunkt upprättats och en mindre del då fastighetsägaren lagt sina servisledningar och kan koppla in LPS-pumpen.
Vägar och övrig allmän plats	Huvudmannen för vägarna avser inte genomföra större förändringar. Utbyggnad av tillkommande vägvägnitt avses bekostas av exploatören.
Plankostnader	Kostnad för planarbetet tas ut i form av planavgift enligt taxa som en del i kostnaden för bygglov. För ett enbostadshus på 200 m ² bruttoarea är planavgiften med nuvarande (september 2005) taxa ca 15 000 kr.
Förrättningskostnader	Förrättningskostnaden för eventuell anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning. Kostnaden för en förrättningslantmätare är 1 100 kr/tim, under 2005. Kostnaderna fördelas enligt de andelsantal som fastigheterna får och tas i normalfallet ut då förrättningen vunnit laga kraft.
Övriga enskilda förrättningar, se nedan	Vid en avstyckning eller fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kostnaden tas ut då förrättningen vunnit laga kraft. Under 2005 är baspriset för en avstyckning 16 000 kr och fastighetsreglering 14 000 kr. Man kan begära fast pris eller betala efter löpande räkning. För en avstyckning kan ersättning utgå till redan bildad samfällighet.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta kommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad. Vid senare avstyckning debiteras för den tillkommande fastigheten.

För specialfall där eget vatten kan användas även i fortsättningen gäller lägre bruksavgifter. Kontakta Roslagsvatten AB för närmare information.

Roslagsvatten erbjuder fastighetsägarna ett serviceavtal på LPS-pump mot en årlig avgift som för närvarande är 485 kr/år om pumpstation byggs enligt Roslagsvatten AB:s anvisningar.

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 förrättning krävs kan detta begäras av huvudmannen, enskild eller kommunen. Lantmäterimyndigheten bedömer angelägenhetsgraden. Vägföreningens nuvarande ståndpunkt är att det endast behövs mindre åtgärder som kan rymmas inom den årliga driften.

Kostnadsfördelning

Eventuella kostnader med anledning av eventuell förrättning kommer att fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning.

UTREDNINGAR

Dagvatten från väg

I samband med projektering av förändringar för vägarna behöver dagvattenföringen från dessa särskilt uppmärksammas. Detta är huvudmannens ansvar.

Geoteknik

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

ÖVRIGT

Strandskydd

Strandskyddet ska gälla inom de delar av planområdet som betecknas med **NATUR, PARK, W, WT** och **WB₂**. Detta innebär att strandskydd upphävs för ianspråktagen tomtmark eller område med bryggor och införs för de delar av ovan nämnd allmän platsmark där det tidigare inte funnits. Länsstyrelsen är beslutande myndighet

Upphävande

Detaljplan nr 93, fastställd 1958-05-10, nr 321, fastställd 1933-01-28 och nr 687, fastställd 1941-07-17, upphävs för den del som ligger inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Förordnande

Länsstyrelsen förordnade med stöd av 113§ byggnadslagen att i samband med att byggnadsplan nr 93 fastställdes 1958-05-10, ägaren av fastigheterna Överby 1:19, 1:39, 1:41, 2:53 och 6:1 utan ersättning skall upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Enligt underhandskontakt med länsstyrelsen upphävs detta förordnande i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Magnus de Vries i samarbete med stadsarki-

tekt Susanne Edén och mark- och exploateringsingenjör Sara Söderstam, Vaxholms stad samt Karl-Johan Sköld, Sköld Partners AB.

Susanne Edén
Stadsarkitekt
Vaxholms stad

Gerd Johansson
Kommun- och Samhällsbyggnadschef
Vaxholms stad

Bilaga 1; Förteckning och karta som redovisar föreslagna upplåtelser på fastigheter som behövs för att genomföra i detaljplanen möjliga vägförbättringar.

BILAGA 1

**Förslag till upplåtelse av allmän platsmark, väg- och naturområde.
Karta se nästa sida.**

Trakt	Blockenhet	Upplåtelse väg	Upplåtelse natur
Överby	1:150	87,7	
Överby	1:155	2,7	
Överby	1:36	1576,8	3251,7
Överby	1:42	27,1	
Överby	1:54	452,4	
Överby	2:65	136,9	
Överby	2:75	132,1	

