

**Detaljplan för
del av Ytterby (Isterberget)
Vaxholms stad, Stockholms län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan. Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

Juni 2007	Beslut om samråd
Augusti – sept 2007	Samråd
Februari 2008	Beslut om utställning
Mars – april 2008	Utställning
Maj 2008	Godkännande av planförslaget
Juni 2008	Antagande av planförslaget
Juli 2008	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.

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 Ytterbyvägen som är statlig väg, Överbyvägen som är kommunal väg 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 Eon Elnät Sverige AB är elnätsägare på Resarö. Belysningen på vägföreningens vägar ägs och sköts av Eon Elnät Sverige AB enligt avtal med vägföreningen.

Eon Elnät Sverige AB har markförlagt sina kablar i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Delar av nätet är kvar som luftledning.

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 gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som leds av en styrelse, s.k. föreningsförvaltning. En gemensamhetsanläggning bildas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

Gemensamhetsanläggningar inom allmän plats

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

För att genomföra åtgärder utöver normal drift inom dagens vägområde, t.ex. föra in ett nytt vägvagnsnitt 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 i förteckning, de områden där utökade vägområden föreslås.

Övrig allmän plats

Tillkommande

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

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 vatten- och spillvattenledningar för enstaka fastigheter inom planområdet.

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

Marieskär

Servisledning för vatten och spillvatten till Marieskär kan säkras med servitut.

Servitut behövs för att säkerställa rätt för Ytterby 4:11 att ha angöring med bilplats inom 4:447. Ett område för detta har anvisats i plankartan.

Servitut för servisledningar för vatten och spillvatten

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

Fastighetsbildningar

- **En** avstyckning får ske från fastigheten Ytterby 4:314 och 4:560.
- **Två** avstyckningar får ske från fastigheten Ytterby 4:477.
- Hela Ytterby 4:468 föreslås föras till intilliggande naturmark. Ytterby 4:468 är en mindre kilformad fastighet som gränsar till Ytterby 4:467.
- Hela Ytterby 4:287 förs till 4:13. Ytterby 4:287 är en mindre kilformad fastighet som gränsar till Ytterby 4:13. Fastigheterna har idag samma ägare.
- Hela Ytterby 4:454 förs till 4:352. Ytterby 4:454 är en mindre kilformad fastighet som gränsar till Ytterby 4:352. Fastigheterna har idag samma ägare.
- Del av Ytterby 4:447 som ska utgöra ny vändplan läggs till vägfastigheten.

- Del av 4:572 förs till 4:610 för att möjliggöra parkering vid gruvan. Del av 4:610 förs till 4:572 och del av 4:572 förs till vägfastigheten eller upplåts med utrymmesservitut.
- Fastigheten Ytterby 4:15 tillförs en mindre del av Ytterby 4:293 samt 4:446.
- Del av fastigheten Ytterby 4:469, sjövistet, föreslås överföras till Ytterby 4:568.
- E-områden avsedda för teknisk anläggning, transformator som markerats i plankartan avses avstyckas och utgöra separata fastigheter för ändamålet.

Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Roslagsvatten AB har möjlighet att söka ledningsrätt för allmänna vatten- och spillvattenledningar inom området.

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

Annan rätt till mark

Nyskapad allmän platsmark

Områden inom fastigheterna Ytterby 4:9, 4:11, 4:447, 4:610 och 4:611 som är markerade med **PARK, NATUR** föreslås överlåtas alternativt upplåtas av markägaren till den krets av markägare som ingår i området Ytterby.

Ersättningar

Upplåtande fastighet har viss rätt till ersättning. Se vidare stycket Ekonomiska frågor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna.

Kostnad	Tidpunkt för debitering
Vatten och spillvatten, debiteras enligt taxa	Roslagsvatten AB debiterar anläggningsavgiften då förbindelsepunkt upprättats (i enlighet med ny VA-lag 2007-01-01).
Förbättring av vägar och övrig allmän plats	Huvudmannen för vägarna avgör vilka åtgärder som ska genomföras vad gäller vägstandard mm.
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 (juni 2008) taxa ca 18 000 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 ca 1 130 kr/tim, under 2008. Kostnaderna fördelas enligt de andelstal som fastigheterna får och tas i normalfallet ut då förrättningen avslutats.
Övriga enskilda förrättningar	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 2008 är baspriset för en avstyckning eller en fastighetsreglering 25 000 kr. Man kan begära fast pris eller betala efter löpande räkning. En ny avstyckning som ansluts till en befintlig gemensamhetsanläggning, t.ex. Resarö Vägförening, kan komma att åläggas en inträdesavgift enligt föreningens stadgar.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt 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.

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 det kan betraktas som utförande/istandsättning krävs förrättning och det kan begäras av huvudmannen, enskild eller kommunen. Det kan, beroende på när i tiden olika åtgärder behöver genomföras, bli aktuellt med flera mindre förrättningar. Lantmäterimyndigheten bedömer angelägenhetsgraden.

Kostnadsfördelning

Kostnader med anledning av eventuell förrättning kommer att fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning. Kostnaderna kan exempelvis vara ersättning för upplåtelse av vägmark, förrättningskostnaderna, och kostnader för anläggande av nytt eller förbättrat vägavsnitt.

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 utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

Eventuell förekomst av markföroreningar ska undersökas och vid behov åtgärdas i samband med överlåtelse av fastigheterna Ytterby 4:9, 4:610 och 4:611.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen på Kopparnageln (lilla kobben mellan Husholmen och Marieskär) är mycket oklar och måste utredas genom en fastighetsbestämning. Denna har initierats av Vaxholms stad.

ÖVRIGT

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för all mark och vatten inom planområdet utom inom de områden som betecknas med **PARK, NATUR, W och WB₂**. I samband med utställning av detaljplanen hemställer kommunen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartersmark m.m. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

Upphävande

Detaljplan nr 334, fastställd 1933-03-29, med tillägsbestämmelser (Dp 355, fastställd 2000-12-21) upphävs för den del som ligger inom planområdet och detaljplan nr 971, fastställd 1957-11-22 upphävs i sin helhet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Bil- och båtplats för Marieskär

Bilplats för fastigheten Ytterby 4:11 föreslås ordnas inom fastigheten Ytterby 4:447.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Magnus de Vries i samarbete med stadsarkitekt Susanne Edén Vaxholms stad.

Susanne Edén
Stadsarkitekt
Vaxholms stad

Gerd Johansson
Kommunchef
Vaxholms stad

BILAGA 1

Förslag till upplåtelse av allmän platsmark, vägområde.

Karta se nästa sida.

Trakt	Blockenhet	Upplåtelse av väg (m2)
Ytterby	4:13	77,3
Ytterby	4:314	209,5
Ytterby	4:316	103,3
Ytterby	4:317	88,4
Ytterby	4:319	5,7
Ytterby	4:355	368,8
Ytterby	4:370	68,8
Ytterby	4:376	55,2
Ytterby	4:395	12,5
Ytterby	4:410	2,9
Ytterby	4:433	24,2
Ytterby	4:436	10,6
Ytterby	4:447	279,1
Ytterby	4:457	3,5
Ytterby	4:459	47,8
Ytterby	4:460	68,4
Ytterby	4:469	67,4
Ytterby	4:473	5,0
Ytterby	4:491	11,1
Ytterby	4:492	22,9
Ytterby	4:512	141,7
Ytterby	4:526	6,5
Ytterby	4:527	3,5
Ytterby	4:553	11,7
Ytterby	4:563	12,1
Ytterby	4:564	15,9
Ytterby	4:572	131,0
Ytterby	4:574	5,9
Ytterby	4:576	45,9
Ytterby	4:578	53,7
Ytterby	4:605	17,5
Ytterby	4:619	66,6
Ytterby	4:692	33,7
Ytterby	4:699	8
Ytterby	4:7	731,7
Ytterby	4:769	39,3
Ytterby	4:770	83,6
Ytterby	4:771	141,3
	Totalt	3081,9

