

**Förslag till  
Detaljplan för  
del av Ytterby (Ytterbyudd mm)  
Vaxholms stad, Stockholms län**

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Tidplan**

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

September 2004	Beslut om samråd
Nov-Dec 2004	Samråd
Juni, okt -05	Beslut om utställning
December 2005	Utställning
Februari 2006	Godkännande av planförslaget
Mars 2006	Antagande av planförslaget
April 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 av 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 Nät AB är elnätsägare på Resarö. Belysningen på vägföreningens vägar ägs och sköts av Graninge Nät AB enligt avtal med vägföreningen. För närvarande pågår upprustning av vägbelysningen.

Graninge Nät AB har markförlagt en del av sina kablar i samband med utbyggnaden 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 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 i huvudsak 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 **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.

#### **Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark**

För att säkerställa och ordna tillfart till de fastigheter som saknar förbindelse med allmän platsmark för 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, till exempel med 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:

*Ytterby 4:97, 4:101 och eventuellt 4:99*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Ytterby 4:97 och 4:101. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Ytterby 4:99 och om så bedöms behövt kan även denna ingå i gemensamhetsanläggningen.

*Ytterby 4:96, 4:267 och eventuellt 4:95 och 4:98*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Ytterby 4:96 och 4:267. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheterna Ytterby 4:95 och 4:98 och om så bedöms behövt kan även dessa ingå i gemensamhetsanläggningen.

#### **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 enstaka fastigheter inom planområdet.

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

*Ytterby 4:109*

Servitut bör inrättas för Ytterby 4:109 för utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Ytterby 4:108.

### Ytterby 4:102

Utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar för Ytterby 4:102 ordnas antingen över eget skaft eller genom servitut, samordnat med Ytterby 4:109.

### Fastighetsbildningar

- **En** avstyckning får ske från fastigheterna Ytterby 4:128 och 4:155.
- Ytterby 4:301 förs till 4:232. Ytterby 4:301 är en mindre kilformad fastighet som samnyttjas med 4:232.
- Ytterby 4:451 förs till 4:123. Ytterby 4:451 är en mindre fastighet som gränsar till 4:123.
- Ytterby 4:147 förs till 4:148. Fastigheterna är mindre och samnyttjas som en större fastighet.
- Ytterby 4:104 – 4:107, kv. Paviljongen, förs samman till en fastighet vilket motsvarar dagens användning och överensstämmer med det kulturhistoriska värdet.
- Ytterby 4:163 och 4:164, tennisbanan, förs samman till en fastighet vilket motsvarar dagens användning.
- Kvarteret med tennisbanorna innehåller förutom tre bebyggda bostadsfastigheter flera mindre fastigheter. Planförslaget är utformat så att de obyggda fastigheterna sammanläggs till tre ändamålsenliga tomter. Ytterby 4:161 och 4:334 förs samman till en tomt. Ytterby 4:333 förs till 4:162, 4:320 förs till 4:157. Ytterby 4:335 och 4:158 sammanläggs till en tomt och 4:159 och 4:336 sammanläggs till en tomt.

### Ledningsrätt

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 **PARK** 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
VA, debiteras enligt taxa	Roslagsvatten AB debiterar större delen av anslutningsavgiften då förbindelsepunkt upprättats och en mindre del då fastighetsägaren lagt sina servisledningarna och kan koppla in LPS-pumpen.
Förbättring av vägar och övrig allmän plats	Huvudmannen för vägarna avser inte genomföra större förändringar.
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 <sup>2</sup> 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 andelstal 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. Vägför-  
ningens 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. Detta kan avse ersättning för upplåtelse av vägmark.

## 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.

## ÖVRIGT

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för all mark och vatten inom planområdet utom de områden som betecknas med **PARK**, **W** och **WB<sub>2</sub>**. I samband med utställning av detaljplanen tillskriver kommunen länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartermark. Länsstyrelsen är beslutande myndighet

## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Magnus de Vries i samarbete med stadsarkitekt Susanne Edén och mark- och exploateringsingenjör Sofia Johnsson och 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, vägområde.

Karta se nästa sida.

Trakt	Blockenhet	Upplåtelse väg	Anmärkning
Ytterby	4:104	21,5	
Ytterby	4:106	12,6	
Ytterby	4:114	12,8	
Ytterby	4:125	25,4	
Ytterby	4:126	47,9	
Ytterby	4:135	9,6	
Ytterby	4:149	5,9	
Ytterby	4:151	13,6	Inom Dp 376
Ytterby	4:153	12,5	
Ytterby	4:156	4,2	
Ytterby	4:157	17,5	
Ytterby	4:160	12,5	
Ytterby	4:223	12,7	
Ytterby	4:224	12,5	
Ytterby	4:228	12,6	
Ytterby	4:231	32,6	
Ytterby	4:235	14,4	
Ytterby	4:239	12,8	
Ytterby	4:252	183,7	Redovisat i Dp 376
Ytterby	4:371	23,2	
Ytterby	4:588	12,5	Inom Dp 376
Ytterby	4:682	18,4	

DP 380

