

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Sept 2004	Beslut om samråd
Nov-Dec 2004	Samråd
Juni, oktober 2005	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 större delen av området. En mindre del av området med anslutning mot Blynäs beräknas kunna ansluta under 2006.

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 all-

männa vägarna inom Ytterbygård och Lövrik. 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 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 sina kablar i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Delar av nätet är 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 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

I 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.

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.

Moholmen

Servisledning för vatten och spillvatten till Moholmen avses dras genom mark- och vattenområdet vid Ytterbystrands gamla ångbåtsbrygga i samma sträckning som befintlig enskild elkabel.

Servitut för VA-servisledningar

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

Fastighetsbildningar

- **En** avstyckning får ske från fastigheterna Ytterby 4:230, 4:237, 4:311, 4:312, 4:313, 4:322, 4:326, 4:382, 4:426 och 4:625.
- **Fyra** tomter får bildas av fastigheterna Ytterby 4:236 och 4:238.
- **Fyra** tomter får bildas av fastigheterna Ytterby 4:234 och 4:308. En av dessa kring befintligt huvudbyggnad är bestämd till sin storlek.
- **Sex** tomter får bildas av Ytterby 4:369.
- Hela Ytterby 4:340 förs till Ytterby 4:324. Ytterby 4:340 är en mindre kilformad fastighet som gränsar till Ytterby 4:324.
- Del av Ytterby 4:369 som ska utgöra ny vändplan läggs till vägfastigheten Ytterby 4:291.

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.

Avtal Utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten för fastigheten Ytterby 4:369 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.
Förbättring av 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. 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 **WB₂**. I samband med utställning av detaljplanen tillskriver kommunen länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartersmark. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

Upphävande

Detaljplan nr 334 fastställd 1938-03-29 upphävs för den del som ligger inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplan nr 334 är en avstyckningsplan utan byggnadsre-

glerande bestämmelser, som genom tillägg till planbestämmelser 2000-12-21 fick detaljplanenummer 355. Planens genomförandetid slutar 2005-12-21. Antagandet av den nya detaljplanen kommer att ske efter genomförandetidens slut.

Bil- och båtplats för Moholmen

Kommunen undersöker möjligheten att ordna bil- och båtplats för Moholmen inom Björkviken på Resarö.

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, 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
Ytterby	4:196	13,5
Ytterby	4:381	12,5
Ytterby	4:426	23,6
Ytterby	4:230	46,5
Ytterby	4:496	26,7
Ytterby	4:280	24,0
Ytterby	4:218	8,2
Ytterby	4:213	406,2
Ytterby	4:272	18,1
Ytterby	4:547	14,5
Ytterby	4:369	279,8
Ytterby	4:276	35,7
Ytterby	4:238	12,3
Ytterby	4:217	8,1
Ytterby	4:429	22,0

DP 381

