

**Detaljplan för  
del av Överby (Lövudden mm) Dp 358  
Vaxholms stad, Stockholms län**

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

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

Feb 2004	Beslut om samråd
Feb-Mars 2004	Samråd
Oktober 2004	Beslut om utställning
Feb 2005	Utställning
Maj 2005	Godkännande av planförslaget
Maj 2005	Antagande av planförslaget
Juli 2005	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 anläggningsförrättningen. Ansökan om förrättning ska ske när detaljplanen vunnit

*Genomförandebeskrivning, del av Överby (Lövudden mm)*

laga kraft. För allmän tillgängligheten 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:**

*Överby 1:172, 1:186 och avstyckning från 1:136 och 1:172*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Överby 1:172, 1:186 och framtida avstyckning från 1:136 och 1:172. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 1:172. 1:186 har idag vägservitut över 1:172.

*Överby 1:66 och 1:185*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar möjliggörs för Överby 1:66 och 1:185. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 29:49. På området finns servitut för väg till Överby 1:66, 1:180, 1:181 och 1:185.

*Bergsudd 1:1, Överby 1:20, 1:21 och 1:22*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Bergsudd 1:1, Överby 1:20, 1:21 och 1:22. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 29:49.

*Överby 1:47 (Rastavik) och avstyckningar från denna*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Överby 1:47 och avstyckning från denna. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 1:47.

*Överby 29:21 (idrottsplatsen) och 29:43*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Överby 29:21 och 29:43. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 29:21.

## 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.

#### *Framtida avstyckning från Överby 1:21 och 1:25*

Servitut inrättas för framtida avstyckning från Överby 1:21 och 1:25 för ny utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 1:21 och 1:25.

#### *Överby 29:55*

Servitut inrättas för Överby 29:55 för ny utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 29:40.

#### *Överby 29:42*

Servitut inrättas, om sådant ej finns, för Överby 29:42 för befintlig utfartsväg samt vatten- och avloppsledningar, anslutning Överbyvägen, över Överby 29:40.

#### *Överby 1:66*

Servitut inrättas för Överby 1:66 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över del av Överby 29:49.

#### *Överby 1:46*

Servitut inrättas för Överby 1:46 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över del av Överby 1:135.

#### *Överby 1:185*

Servitut inrättas för Överby 1:185 för utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över del av Överby 1:66 och 29:49.

#### *Överby 1:187*

Servitut inrättas för Överby 1:87 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över del av Överby 1:164.

#### *Överby 1:27*

Servitut inrättas för Överby 1:27 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 1:26.

#### *Överby 1:28, 1:176 och 2:16*

Servitut ska bildas för angöring och parkering för fastigheten på Byholmen, Överby 2:16 inom Överby småbåtshamn. Område för båtplats och parkering för reserveras inom småbåtshamnen Överby 29:20.

### *Överby 31:1*

Servitut ska inrättas för utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar för Överby 31:1 över del av Överby 29:49. Området har på plankartan angetts med bestämmelse **y**.

### *Överby 1:173*

Servitut inrättas för Överby 1:173 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 1:182.

### *Överby 16:1, 16:2, 16:3 och 10:1*

Servitut kan inrättas för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 29:49. Området har på plankartan angetts med bestämmelse **y**.

### Servitut för VA-servisledningar

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

## **Fastighetsbildningar**

- En avstyckning får ske från fastigheterna Överby 1:25, 1:46, 1:136, 1:172, 29:47, 29:54 samt 29:55.
- Tre fastigheter bildas av de två grundfastigheterna Överby 1:5 och 1:6.
- I anslutning till Överby 16:1, öster om Hästhagsvägen, anger detaljplaneförslaget att tre nya fastigheter får bildas genom avstyckning från Överby 29:49.
- I anslutning till Överby 1:181 och 1:188 anger detaljplaneförslaget att en ny fastighet får bildas genom avstyckning från Överby 29:49.
- I anslutning till Överby 6:2, 29:47 och 29:51 anger detaljplaneförslaget att en ny fastighet får bildas genom avstyckning från Överby 29:49.
- I planförslaget är s:1, som är en gammal marksamfällighet för väg, utlagd som kvartersmark för bostäder på västra sidan av Badviksvägen och föreslås ingå i Överby 2:94 och framtida avstyckning från Överby 2:6.
- Del av Överby 1:47 och 1:75 förs till Överby 1:22 för att bilda konferensanläggning. Resterande delar av Överby 1:47 och 1:75 bildar tre nya fastigheter.
- Del av 29:49, Lövuddsvägen västligaste delen, är i planförslaget utlagd som kvartersmark för bostäder och föreslås föras till Överby 1:141.
- Del av Överby 29:20, norr om parkeringen, föreslås föras till Överby 1:183 för att säkerställa infart.
- Genom fastighetsbildning kan två byggbara tomter bildas av fastigheterna Överby 1:20 och 1:21.

- Överby 1:65 och del av Överby 1:11 förs till Överby 1:31.
- Del av Överby 29:49 förs till Överby 1:26.
- Överby 1:33 förs till Överby 1:8.
- Överby 1:30 förs till Överby 1:7.
- Del av Överby 29:49 förs till Överby 1:26.
- Del av Överby 29:49 förs till Överby 1:90.
- Del av Överby 29:49 förs till Överby 1:51.

### **Ledningsrätt**

Fortifikationsverket har ledningsrätt för svagström över fastigheterna Överby 1:11, 1:27, 1:31-32, 1:46, 1:172-173, 29:49.

Telia Nätjänster har ledningsrätt över Överby 1:20, 1:21, 1:25, 29:54, 31:1, 31:2 och 29:49.

Graninge Roslags Energi AB har ledningsrätt över Överby 29:54.

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** och **NATUR** föreslås överlåtas alternativt upplåtas av markägaren till blivande huvudman, den krets av markägare som ingår i området Överby.

Ersättningar

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna.

<b>Kostnad</b>	<b>Tidpunkt för debitering</b>
<b>VA,</b> 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.
<b>Vägar och övrig allmän plats</b>	Huvudmannen för vägarna avser inte genomföra större förändringar.
<b>Plankostnader</b>	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 2004) taxa ca 15 000 kr.
<b>Förrättningskostnader</b>	Förrättningskostnaden för eventuell anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning. 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.

Om så önskas kommer förbindelsepunkt för fastigheten på Byholmen att upprättas i Badviksvägen. Dessa fastigheter kommer inte att ingå i verksamhetsområdet varför kostnader för utbyggnad från Badviksvägen och ev. tillstånd kommer att belasta fastighetsägarna.

För specialfall där eget vatten kan användas även i fortsättningen gäller lägre brukningsavgifter. 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 föreslås upphävas för all mark och vatten inom planområdet utom de områden som betecknas med **NATUR**, **PARK**, **W**, **WB<sub>2</sub>** och **WV**. I samband med utställning av detaljplanen tillskriver kommunen länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartersmark. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

### Upphävande

Detaljplan nr 321 fastställd 1933-01-28, 404, fastställd 1933-04-15, nr 687, fastställd 1941-07-17 och nr 870, fastställd 1947-01-28 upphävs för den del som ligger inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

## 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 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 upplåtelse på fastigheter som behövs för att genomföra i detaljplanen möjliga vägförbättringar.

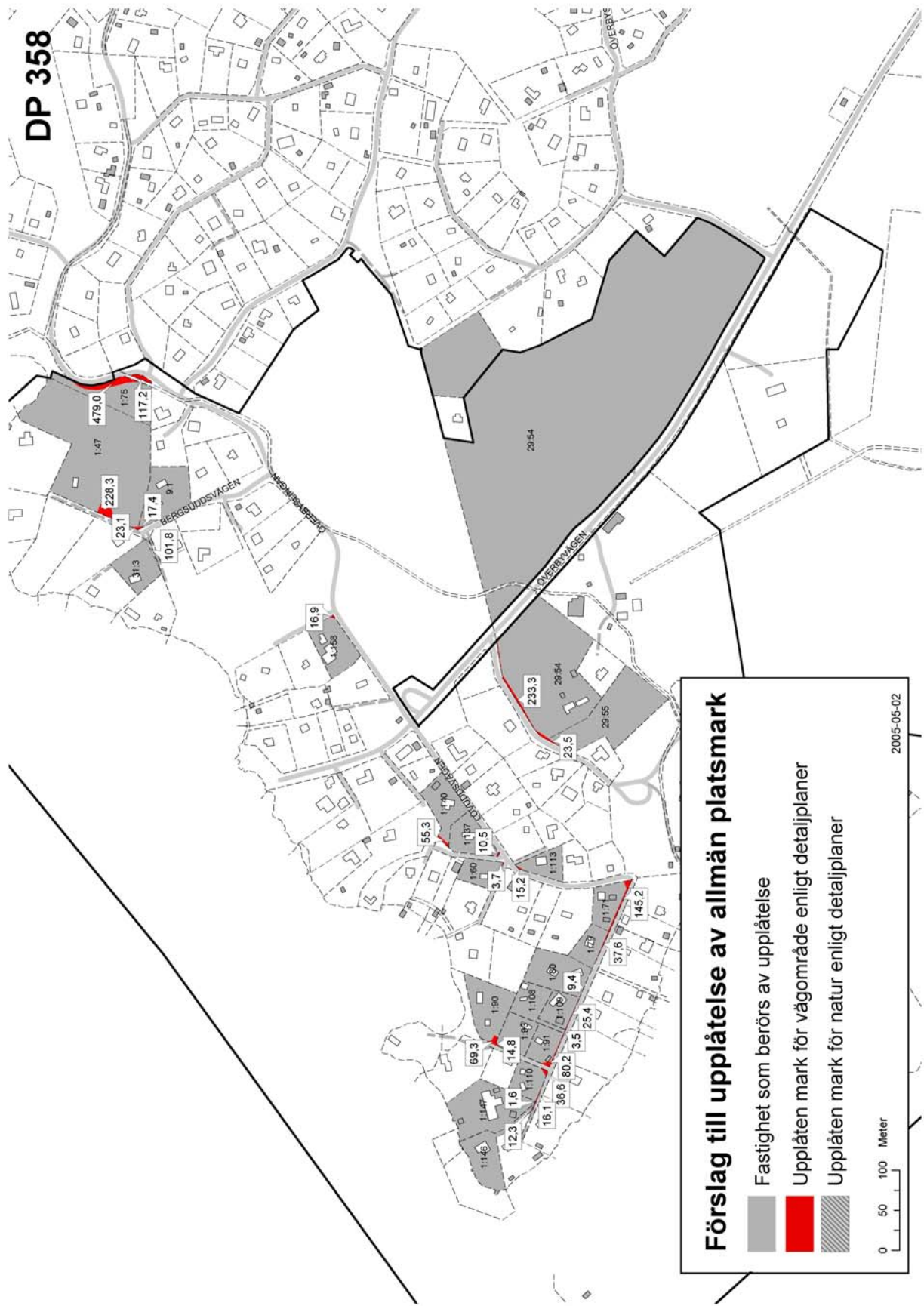
*Genomförandebeskrivning, del av Överby (Lövudden mm)*



## BILAGA 1

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

Trakt	Blockenhet	Upplåtelse väg	Upplåtelse natur
Överby	1:108	3,6	
Överby	1:109	25,4	
Överby	1:110	52,7	
Överby	1:113	15,2	
Överby	1:137	10,5	
Överby	1:140	55,3	
Överby	1:146	12,3	
Överby	1:147	1,6	
Överby	1:158	16,9	
Överby	1:47	251,4	
Överby	1:60	3,7	
Överby	1:71	145,2	
Överby	1:75	596,2	
Överby	1:79	37,6	
Överby	1:80	9,4	
Överby	1:90	69,3	
Överby	1:91	80,2	
Överby	1:93	14,8	
Överby	29:54	233,3	
Överby	29:55	23,5	
Överby	31:3		101,8
Överby	9:1	17,4	



Genomförandebeskrivning, del av Överby (Lövudden mm)