



Detaljplan för Skarpö etapp 1, del av Skarpö 1:20 m fl

Vaxholms stad, Stockholms län
Dp 393

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redogör för de åtgärder som behövs för att genomföra detaljplanen.

Handlingar

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning

Övrigt underlag

- Kulturhistoriska miljöer på Skarpö, januari–mars 2004, Vaxholms stad, Samhällsbyggnadsavdelningen/ Britt-Marie Bredberg

Organisatoriska frågor

Tidsplan

- Samråd sommaren 2009
- Utställning sommar 2010
- Godkännande och antagande våren 2011
- Laga kraft beroende på eventuella överklaganden

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmänna platser

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmänna platser inom planområdet. Skarpö Vägar Samfällighetsförening föreslås som huvudman för väg, lika befintligt. För övriga

samfällda områden som i hög grad utgör övrig allmän plats, pågår ett arbete med att skapa en föreningsförvaltning i vägföreningens regi.

Vatten och spillvatten

Roslagsvatten AB:s dotterbolag Vaxholmsvatten AB är kommunens huvudman för det allmänna verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Huvudmannen äger och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar. Nedan kallas VA-huvudmannen för Vaxholmsvatten AB. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till de egna husen, s.k. servisledningar.

EI

E.ON Elnät Sverige AB är nätägare inom Vaxholms stad och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av elnätet. Vid flytt av E.ON Elnäts anläggningar/kablar så ska den som begär ledningsflytt stå för flyttkostnaderna om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

Tele

TeliaSonera Sverige AB äger genom Skanova AB telenätet och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av telenätet. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av enskilda ledningar in till det egna huset, det s.k. fastighetsnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planens syfte är att bibehålla nuvarande tomtstruktur. Planen innehåller inget förslag till ny avstyckning.

I vissa fall föreslås att små fastigheter sammanläggs med intilliggande större fastigheter för att bl.a. bekräfta hur marken nyttjas idag. Dessa fastigheter är:

- Hela Skarpö 1:260 förs till Skarpö 1:84.
- Hela Skarpö 1:105 förs till Skarpö 1:97.
- Skarpö 1:278 (100 m²) redovisas på grundkartan inom parentes inom gränserna för Skarpö 1:117. Skarpö 1:278 ägs av samma ägare som grannfastigheten Skarpö 1:90, varför det vore önskvärt om 1:278 utreddes och sedan fördes till 1:90.
- Skarpö 1:280 (18 m²) redovisas på grundkartan inom parentes inom gränserna för Skarpö 1:86. Önskvärt vore om Skarpö 1:280, som ägs av Skarpöborgs Fastighetsägareförening, utreds och markeras med egna fastighetsgränser på grundkartan.
- I samband med fastighetsbildning för fastigheterna Skarpö 1:15, 1:284 och 1:371 föreslås Skarpö 1:283 föras till någon av dessa fastigheter.

All fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Samfällighetsförening behålls för vägar. För parkområden pågår arbete med att tillskapa en föreningsförvaltning av samfälligheterna.

För att genomföra åtgärder utöver normal drift inom dagens vägområde, t.ex. anordna vändplan, samt övertagande av tidigare allmän väg från Trafikverket (tidigare Vägverket) krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen. För att genomföra dessa åtgärder krävs åtkomst till marken, vanligen via ett utrymmesservitut. Det är huvudmannen som tar initiativ till eventuell markåtkomst.

Inom planområdet finns ett antal områden betecknade med **g** där gemensamhetsanläggning för utfart föreslås. Enskilda fastighetsägare initierar bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet.

Med hänsyn till dagvattenavledning, framtida trafik och det faktum att väg och tillhörande dike ibland går över privat fastighet kan en reglering av vägområdet behöva genomföras. För att genomföra dessa åtgärder krävs ibland upplåtelse av mark på en fastighet. Upplåtelsen kan vid enskilt huvudmannskap lösas med utrymmesservitut. I bilaga redovisas på karta och i tabell, de områden där utökade vägområden föreslås.

Inom planområdet finns troligen ett antal officialservitut och inskrivna avtalsservitut. Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

Servitut, till förmån för fastigheter med tillfarter och ledningar över parkområden och som belastar parkmarken, krävs för att säkerställa rätten till detta. De aktuella parkområdena är betecknade med "y" på plankartan. Enskilda fastighetsägare initierar bildandet av servitut. Eventuella avtalsservitut ska inskrivas hos Lantmäteriet, division Inskrivning, för att rätten ska vara säkerställd mot tredje man. Servitut kan också i enstaka fall krävas för att säkerställa angöring och vatten- och spillvattenledning.

Vattendom finns, till förmån för Vaxholmsvatten AB och belastande bl.a fastigheten Skarpö 1:106. Detta krävs för att säkerställa rätten för vattenledning under mark Platsen har beteckningen "u1" på plankartan. Bildande av ledningsrätt sker på initiativ av ledningshavaren.

Ledningsrätt för kommande pumpstation och ledningsdragning för vatten- och spillvattenledningar begärs av Vaxholmsvatten AB hos Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Avgifter och taxor

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna

	Ansvar, tidpunkt/ kostnad
VA	Då förbindelsepunkt upprättats och dess läge meddelats fastighetsägaren så faktureras fastighetsägaren gällande VA-taxa.
Förbättring av vägar och övrig allmän plats	Skarpö Vägar Samfällighetsförening ansvarar för eventuella åtgärder. Då större åtgärder behövs kommer vägföreningen att ansöka om förrättning hos lantmäteriet.
Plankostnader	Kostnad för planarbetet tas ut i form av planavgift enligt taxa som en del i kostnaden för bygglov. För ett enbostadshus på 280 m ² bruttoarea är planavgiften med nuvarande (juni 2009) taxa ca 22.500 kr.

Förrättningskostnader	Förrättningskostnaden för eventuell anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningens omfattning.
Övriga enskilda förrättningar, se nedan	Vid en avstyckning eller fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kostnaden tas ut av Lantmäteriet då förrättningen vunnit laga kraft.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För tillkommande bebyggelse sker debitering i samband med bygglovgivning.

I anläggningsavgiften för anslutning till tryckavloppssystem ingår en pumpenhet. Roslagsvatten AB levererar tank för pumpenhet för spillvatten ca 1 vecka från beställning under förutsättning att hela anläggningsavgiften är erlagd.

Pumpenheten är Vaxholmsvatten AB:s egendom. Vid normal användning enligt ABVA så bekostas framtida underhåll av pumpenheten av Vaxholmsvatten AB.

Installation av pumpenheten, el- och larmanslutning och utbyggnad av servisledningar på tomtmarken utförs och bekostas av fastighetsägaren. Installationen skall godkännas av Vaxholmsvatten AB. Driftskostnad för pumpen beräknas till ca 200 kr per år som bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägarna kommer inte att erbjudas någon förbindelsepunkt för dagvatten från bostadsfastighet. Dagvatten från bostadsfastigheterna ska omhändertas lokalt på markägarnas bekostnad.

Lantmäteriförrättning

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.

Eventuella kostnader med anledning av eventuell förrättning kommer att fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning. Detta kan exempelvis avse ersättning för upplåtelse av vägmark.

Tekniska frågor

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.

Dagvatten från väg.

I samband med projektering av förändringar för vägarna behöver dagvattenföringen från dessa särskilt uppmärksammas. Befintliga och eventuella kommande områden för dagvattenavledning har markerats med "u" i plankartan. Det är huvudmannens ansvar att åtgärda eventuella behov av dagvattenavledning, i detta fall vägföreningen.

Dagvatten från väg

Möjlighet att avvattna vägdiken kan behöva redovisas i större utsträckning.

Vatten, spillvatten och brandvatten

Vaxholmsvatten AB ansvarar för att bygga ut allmänna VA-nätet inom planområdet. VA-nätet dimensioneras även för brandvattenförsörjning. Förbindelsepunkt för fastigheterna redovisas i kommande VA-plan.

Övrigt

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för all mark och vatten inom planområdet utom inom allmänna vägar och de områden som betecknas med **PARK**, **W₁** och **WB**. I samband med utställning av detaljplanen hemställer kommunen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartersmark m.m. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med tekniska enheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Tekniska enheten

Susanne Edén
stadsbyggnadschef

Annika Alm
planarkitekt

Helena Westin
mark- och exploateringsingenjör

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

Fast. beteckning	Intrång (kvm)
1:12	1279,1
1:82	23,0
1:85	5,7
1:95	4,4
1:99	47,0
1:120	23,4
1:124	4,2
1:126	4,4
1:136	45,4
1:138	209,0
1:139	187,1
1:142	131,1
1:143	56,9
1:144	76,9
1:145	2,3
1:250	20,2
1:270	75,5
1:359	20,1

