



Detaljplan för

Ripvägen m fl, Strömma delområde S4B

Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning

Antagandehandling, ÄPBL 1987:10

2014-11-27 SPN 2014-12-16

Dnr: 13SPN/0172

Samhällsbyggnadskontoret



VÄRMDÖ KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

ALLMÄNT	4
PLANENS SYFTE	4
ORGANSIATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	4
UTBYGGNAD	4
GENOMFÖRANDETID	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	4
ANSVARSFÖRDELNING HUVUDMANNASKAP	4
Huvudman för allmän plats	4
Val av huvudmannaskap	5
Byggnadsplan 122	5
Vatten och spillvatten	5
Dag- och dräneringsvatten	5
El	5
Tele	5
Bebyggelse på kvartersmark	5
Lantmäteriförrättning	5

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDE FRÅGOR	6
MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	6
Vattenområde	6
Naturområde	6
Vägar	6
FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.	6
Fastighetsbildning och markintrång	6
Gemensamhetsanläggning	6
<i>Allmän plats</i>	6
<i>Kvartersmark</i>	7
<i>U-område</i>	7
Väg 222	7
Förvaltning och reglering av Kroksjöns avrinning	7
FASTIGHETSKONSEKVENSER	8

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats - vägar och naturmark	9
Vatten och spillvatten	9
El och tele	9
Plankostnader och bygglovsavgift	9
Förrättningskostnader	10
Ersättning, inlösen	10

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR	10
Vatten och spillvatten	10
Dagvatten	10
Geoteknik och radon	10
Förorenad mark	10

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän	11
Medverkande konsulter	11

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, VS-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att anpassa planområdet för permanentboende och ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen. Området är bebyggt och omfattar idag ett hundratal fastigheter med en blandning av permanentbostäder och fritidshus. Planen möjliggör vägförbättringsåtgärder och säkerställer natur- och vattenområden samt områden som behövs för dagvattenhanteringen. Kommunalt vatten och spillvatten byggs ut.

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2009 nov	Start-PM
2011 apr	Samråd
2011 aug/sep	Godkännande av samrådsredogörelsen. Beslut om utställning.
2014 apr	Utställning
2014 dec	Antagande i kommunfullmäktige
2014 jan	Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)
2015	VA utbyggnad

UTBYGGNAD

Anläggande av vatten- och spillvattenledningar (VS-ledningar) beräknas färdigställt 1,5 år efter planen vunnit laga kraft. Markåtkomst för utbyggnad av VS-ledningar säkerställs vid en ledningsrättsförrättning.

1,5 år efter detaljplanen vunnit laga kraft och genom-

förandetiden börjat gälla kan bygglov medges och kvartersmarken bebyggas enligt detaljplanen. VS-arbetena beräknas då vara avslutade och inkoppling kan ske.

GENOMFÖRANDETID

Allmän plats

Genomförandetiden för allmän plats är 15 år och löper från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år. För kvartersmark är genomförandetiden förskjuten och börjar 1,5 år från det planen vinner laga kraft. Avsikten är att VS-utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till och att anslutning till VS-nätet ska kunna ske i samband med byggande inom fastigheterna. VS-utbyggnaden tar i stort sett hela det befintliga vägområdet i anspråk vilket försvårar framkomligheten för tyngre transporter under utbyggnadstiden.

Genomförandetidens längd motiveras av att planområdet till stor del redan är bebyggt och de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt VS har upprättats och betalats, samt att åtgärden i övrigt överensstämmer med planbestämmelserna.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Huvudman för allmän plats

Allmän plats omfattar anläggningar som gator, gång- och cykelvägar, naturmark m.m.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att gator och andra allmänna platser ingår i en gemensamhetsanläggning som en samfällighetsförening ansvarar för.

Val av huvudmannaskap

Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun varit enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som numera ofta omvandlas till permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra. Enskilda vägföreningar har bildats för vägarnas anläggande och drift i de olika områdena. Kommunen är enbart huvudman för ett fåtal huvudvägar och parker, främst i Gustavsbergs centrum.

Huvudmannaskapet för allmänna platser föreslås vara enskilt. Idag förvaltas vägarna inom planområdet av Västerängs samfällighetsförening som även är huvudman för allmänna platser vägar och naturmark i angränsande planområde. Trafikverket är huvudman för Stavsnavägen 222 belägen i direkt anslutning till planområdet, ingen betydande genomfartstrafik förekommer inom planområdet. Planområdet är ett område med både fritidshus- och permanentboende. Planen syftar till att i huvudsak bibehålla områdets ursprungliga karaktär med möjlighet till nybildning av fastigheter på stora tomter. Området ligger på ett relativt långt avstånd ca 11 km från Gustavsbergs tätort.

Byggnadsplan 122

Planförslaget innebär att delar av byggnadsplanen bp122 ersätts av den nya planen Strömma S4B. Reserverande del av bp122 fortsätter att gälla tillsvidare. Fastigheterna Strömma 1:1, 1:59, 1:62-63, 1:65 samt 1:100 omfattas av den nya planen medan fastigheterna Strömma 1:122, 1:157, 1:160 samt 1:165 fortfarande tillhör bp122.

Vatten och spillvatten

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Kommunen ska vara huvudman för allmänna vatten-

och spillvattenledningar. Utbyggnad av kommunalt VA samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadskontoret.

Utbyggnaden av VS-nätet avses vara färdigställd senast 1,5 år efter att planen vunnit laga kraft, dvs. under den tid som planen har förskjuten genomförandetid.

Från kommunal förbindelsepunkt bekostar och anlägger respektive fastighetsägare enskilda ledningar.

Dag- och dräneringsvatten

Dagvatten ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet. Västerängs samfällighetsförening är fortsatt huvudman till vägdiken och svarar för eventuell utbyggnad, ombyggnad samt drift och underhåll av dessa.

Dagvatten från enskilda tomter förutsätts omhändertas inom varje fastighet.

EI

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren inom området. För att strömförsörja fastigheterna inom detaljplanen så kommer ytterligare en nätstation att behöva uppföras. Även markförläggning av befintliga 24kV högspänningsluftledningar planeras. Innan markarbeten utförs bör i förekommande fall kabelutsättning beställas från Vattenfall.

Tele

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Bebyggelse på kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och/eller upprustning samt drift och underhåll av enskilda anläggningar och bebyggelse på kvartersmark.

Ansökan om bygglov, marklov m.m. samt bygganmälan görs hos bygg- och miljökontoret.

Nybyggnadskarta beställs hos samhällsbyggnadskontoret, kartavdelningen.

Lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar med mera ställs till Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter inom planområdet är i enskild ägo. Fastigheten Strömma 1:1 ägs av Västerängs samfällighetsförening och fastigheten Strömma 1:167 ägs av Strömma Östra Villaförening. Fastigheterna till vilka planområdets lokalgator är lokaliserade ägs av Västerängs samfällighetsförening (Ripvägen, Hökvägen, Tärnstigen, Lärkstigen, Sågvägen och Strömmadalsvägen) och av Strömma Östra Villaförening (Ugglestigen, Duvstigen och Svanvägen).

Vattenområden

Strömma 1:1 äger vatten i planområdet. Vattenområdes utbredning är outrett. Strömma 1:3:s gräns i vatten mot Strömma 1:1 är bestämd i fastighetsbestämningsbeslut taget av Lantmäteriet 1987.

Inom planområdet ligger Strömma båtklubb. Båtklubben har bryggor placerade efter fastigheten Strömma 1:1:s strand väster om Strömmabron. Ett WV₁-område (småbåtshamn) föreslås omfatta gemensamma bryggor med omkringliggande vattenområde inom fastigheten Strömma 1:1.

Öster om Strömmabron föreslås WB-områden (bryggor) omfatta de befintliga gemensamma bryggorna som ägs av Strömma Östra Villaförening.

En bräddledning från VS-anläggningen vid Ripvägen planeras att förläggas vid sidan av vattenområdet för småbåtshamn. För området föreslås ett WE-område (teknisk anläggning): WE-området berör främst Strömma 1:1, men även i viss mån det vattenområde som hör till Strömma 1:3. För att säkra tillträde till ledningen kommer kommunen ansöka om att bilda ledningsrätt hos Lantmäteriet. För att kunna fatta beslut om ledningsrätt och vilken ersättning som ska utgå för detta utreder Lantmäteriet vilka fastigheter som kommer att bli belastade med ledningsrätten. Restriktioner gällande ankare och dyl. kan komma att bli aktuella i närheten av ledningen för att hindra att den skadas.

Naturområden

Befintliga grönområden föreslås så långt som möjligt bevaras och läggs ut som allmän plats "NATUR" i detaljplanen.

Vägar

Vägarna i planområdet förvaltas av Västerängs samfällighetsförening och ingår i Strömma ga:2. Anläggningarna omfattar vägar med tillhörande diken, slänter, vändplaner m.m. (fullständig redovisning finns i anläggningsbeslutet). Kostnaderna för drift och underhåll av vägarna fördelas på de deltagande fastigheterna enligt de andelstal som tilldelats respektive fastighet i lantmäteriförrättningen. Enligt anläggningsbeslutet för Strömma ga:2 ska de i gemensamhetsanläggningen ingående vägarna underhållas på sådant sätt att erforderliga transporter kan ske rationellt och att trafiksäkerheten inte äventyras.

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING M.M.

Fastighetsbildning och markintrång

I planen finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäteriet.

Den omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende som pågår ställer också krav på vägnätet. För att möjliggöra framkomlighet och trafiksäkra lösningar ger detaljplanen möjlighet till breddning av vägar inom planområdet och hörnavskärningar i korsningar för att förbättra sikten.

Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.

En karta med fastigheter som kan komma att beröras av intrång redovisas i markintrångskarta och tabell (se sida 8).

Gemensamhetsanläggning

Inrättande av ny gemensamhetsanläggning sker efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av Lantmäteriet. Det innebär att fördelarna med ny gemensamhetsanläggning måste överstiga kostnaderna och olägenheterna för dem som blir berörda. Anslutning av nybildade fastigheter samt omprövning av andelstal sker i lantmäteriförrättning.

Allmän plats

För planområdets allmänna platser finns en befintlig gemensamhetsanläggning inrättad för väg Strömma ga:2 som förvaltas av Västerängs samfällighetsförening.

Samtliga fastigheter inom planområdet och inom byggnadsplanområdet bp137 har del i gemensamhetsanläggningen förutom fastigheterna Strömma 1:1, 1:167 samt 1:247. Utrymme för Strömma ga:2 är upplåtet på fastigheterna Strömma 1:1, 1:167 samt 1:247. I angränsande planområde finns en gemensamhetsanläggning inrättad för naturområde, Strömma ga:4. Västerängs samfällighetsförening förvaltar även denna.

För att genomföra planförslaget kan anläggningsbesluten i Strömma ga:2 och ga:4 behöva omprövas för att möjliggöra t.ex. utbyggnad av vägar och upplåtelse av ytterligare grönområde som idag inte ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar. Alternativt kan nya gemensamhetsanläggningar bildas. Omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning initieras av berörda fastighetsägare eller samfällighetsföreningen efter stämmobeslut.

Utförandekostnader för ny/justerad väg kan fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningen. Framtida drift och underhåll fördelas genom andelstal. Avtal om utförande m.m. kan träffas innan lantmäteri-förrättning genomförs.

Kvartersmark

Inom planområdets kvartersmark kan flera olika gemensamhetsanläggningar och servitut behöva tillskapas, t.ex. för tillfart och VA-ledningar. Servitut kan tillkomma genom lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägare.

Fastigheten Strömma 1:103 ingår i gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 vid Ripvägen. Fastigheten har dock ingen väganslutning mot Ripvägen idag. I detaljplanen läggs del av Strömma 1:1s mark ut som kvartersmark vilket möjliggör att Strömma 1:103 kan regleras in markområdet genom en förrättning hos Lantmäteriet.

Område tillhörande Strömma 1:1 mellan Strömma 1:5 och 1:6 samt Strömma 1:83 och 1:84 läggs ut som kvartersmark vilket möjliggör att marken kan regleras till en bostadsfastighet.

Markområde mellan Strömma 1:16s södra gräns och stranden läggs ut som kvartersmark, då Strömma 1:16 har s.k. legal nyttjanderätt enligt Jordabalken 1 kap 6 § till området. Detta innebär att Strömma 1:16 har rätt att använda området eftersom fastigheten tidigare hade en strandkontakt som den genom förskjutning av stranden blivit skild från. Planläggning möjliggör att området kan regleras in i Strömma 1:16 genom lantmäteriförrättning.

U-område

Markreservat som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det är kommunen som huvudmannen för ledningen som kan ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Det görs antingen genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäteri-myndigheten. Genom en lantmäteriförrättning kan servitut eller ledningsrätt bildas.

För ett u-område gäller inlösensskyldighet och huvudmannen för ledningarna är skyldig att, på fastighetsägarrens begäran, förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse. Förbindelsepunkter förläggs i allmän plats, huvudsakligen i lokalgata. Servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för enskilda ledningar kan behöva bildas på kvartersmark.

Väg 222

Väg 222 och området kring vägen är ianspråktaget med vägrätt. Inga nya enskilda tillfarter ska, av säkerhetsskäl, tillkomma mot väg 222. För några fastigheter behöver tillfart även fortsättningsvis kunna ske från väg 222 för andra fastigheter möjliggör planförslaget att tillfart istället kan ske från lokalgata.

Trafikverket ska bygga en gc-väg längs väg 222 mellan Dalkrokstigen och Ripvägen. Utbyggnaden hanteras utanför kommunens detaljplan och Trafikverket ansvarar för projektering, markåtkomst m.m. Utbyggnaden av gc-vägen samordnas på vissa delar med kommunens utbyggnad av VA-nätet.

Förvaltning och reglering av Kroksjöns avrinning

Inom planområdets östra del sker Kroksjöns avrinning genom fastigheterna Strömma 1:1, 1:105 och 1:167 ut i Strömma kanal. Avrinningen medför tidvis problem med översvämningar, främst i angränsande planområde. Enligt bestämmelser i jordabalken får en fastighetsägare inte själv ändra befintliga avledningsförhållanden för ett vattendrag så att skada uppstår hos grannfastigheter. Det åligger fastighetsägarna att fastställa att diket sköts och underhålls till ursprungligt skick. För att ändra ett vattendrags nivåer eller flöde krävs tillstånd eller ska anmälas enligt Miljöbalkens (MB) 11:e kapitel, Vattenverksamhet.

Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (LVV) innehåller flera regler som möjliggör samverkan mellan fastigheter. Samfälligheter kan bildas

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

för bl.a. dikning och annan markavvattning. Diken och bäckar kan inte inrättas som gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Anpassningen från fritidshusområde till ett område för ökat antal permanentbostäder ställer krav på vägnätet. Detaljplaneförslaget skapar förutsättningar för förbättring av vägnätet i planområdet. Även nya vägsträckor kan anläggas. Huvudmannen för allmän plats ges genom detaljplanen rätt att lösa in eller skaffa sig annan rätt till utrymmet. Ersättningsfrågan prövas av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning.

Texten i tabellen nedan hänvisar till en markintrångskarta som redovisar de konsekvenser i markanvändningen som detaljplanens genomförande kommer att innebära. Kartan finns efter tabellen. Utöver denna konsekvensbeskrivning ger plankartan med sina bestämmelser möjligheter att nybilda fastigheter på

kvartersmark för bostäder genom avstyckning ibland kombinerat med fastighetsreglering.

Generellt gäller för all mark där gemensamhetsanläggningen Strömma ga:2 (ga) är upplåten att ga:n behöver omprövas i en lantmäteriförrättning för att de förändringar i markanvändningen som detaljplanen tillåter ska kunna genomföras. Omprövningen behöver ske för att förändra det område där ga:n är upplåten för att kunna ianspråkta marken för tillåtet ändamål, t.ex. kvartersmark för bostäder eller småbåtshamn där ga:n idag är upplåten för grönområden. För att Västerängs samfällighetsförening ska kunna förvalta de eventuellt tillkommande delar av allmän plats som detaljplanen tillåter, t.ex. ny gatumark, kan omprövning av ga:n behövas även med avseende på detta. Fastigheten Strömma 1:1 måste inte tillföras marken där ga:n då också blir upplåten, utan det går att ordna genom att upprätta ett utrymmesservitut.

Fastighet	Ca areal över förändrad mark-användning	Område på mark-intrångskarta	Detaljplanens konsekvenser gällande markanvändning
Strömma 1:1	Avstår: 959 m ²	2	Mark som avsatts för allmän plats lokalgata
	Avstår: 1270 m ²	9	Mark som avsatts för allmän plats natur
	1504 m ²	10	
	4221 m ²	11	
	2803 m ²	12	
	1830 m ²	13	
	362 m ²	14	
	26636 m ²	15	
	Avstår: 703 m ²	21	Mark som kan överföras för att bli kvartersmark för bostäder
	304 m ²	22	
	391 m ²	23	
	1227 m ²	24	
	10 m ²	29	
		25	Mark med möjlighet att upplåta gemensamhetsanläggning för småbåtshamn på kvartersmark för detta ändamål.
		26	
		1	Område med möjlighet att upplåta ledningsrätt för teknisk anläggning
		27	
		32	
<i>Se ytterligare information gällande Strömma ga:2 ovan.</i>			

Strömma 1:3		27	Område med möjlighet att upplåta ledningsrätt för teknisk anläggning
Strömma 1:22	Avstår: 6 m ²	8	Mark som avsatts för allmän plats lokalgata
Strömma 1:30	Avstår: 132 m ²	3	
Strömma 1:64	Avstår: 31 m ²	6	
Strömma 1:72	Avstår: 60 m ²	5	
Strömma 1:97	Avstår: 13 m ²	4	
Strömma 1:107		31	Område med möjlighet att upplåta ledningsrätt för teknisk anläggning
Strömma 1:108		31	Område med möjlighet att upplåta ledningsrätt för teknisk anläggning
Strömma 1:167	Avstår: 1659 m ²	7	Mark som avsatts för allmän plats lokalgata
	Avstår: 39599 m ²	16	Mark som avsatts för allmän plats natur
	2026 m ²	17	
	5626 m ²	18	
	1074 m ²	19	
	4254 m ²	20	
		28	Område med möjlighet att upplåta ledningsrätt för teknisk anläggning
		30	

EKONOMISKA FRÅGOR

Allmän plats – vägar och naturmark

Kostnader för gemensamma vägar m.m. fördelas enligt andelstal som fastställts genom lantmäteriförrättning. Möjlighet finns att fördela kostnaderna på de fastigheter som har störst nytta av en åtgärd. Driftkostnaderna kan fördelas utifrån hur stor användning respektive fastighet förväntas ha av anläggningen. Kostnaderna utgörs bl.a. av utförandekostnader, ersättningar för eventuellt ianspråktagande av mark och de anläggningar som finns på marken (t.ex. staket, häckar, träd m.m.) samt förrättningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Kostnader för utbyggnad och standardhöjningen av vägarna bekostas av huvudmannen som i den här planen är enskild.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats. Vad som slutligt kommer att utföras beror av de yrkanden och de beslut som tas i en lantmäteriförrättning. Förändringar i andelstalens fördelning kan provas inom lantmäteriförrättningen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt gällande va-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2014 års kostnadsläge är ca 240 000 kr. 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.

El och tele

Kostnaden för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

Plankostnader och bygglovsavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift gällande plantaxa som beslutas årligen av kommunfullmäktige. Planavgiften tas ut i samband med bygglovsgivning.

TEKNISKA FRÅGOR

Förrättningskostnader

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet. Vid en anläggningsförrättning fördelas förrättningskostnaderna mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Taxan för Lantmäteriets handläggning bestäms av regeringen.

Ersättning, inlösen

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Någon ersättningsberättigande skada bedöms inte uppkomma genom denna detaljplan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Vatten och spillvatten

Utredning och förprojektering av vatten- och spillvattenutbyggnaden genomförs av kommunens VA-enhet i samarbete med konsultföretaget EVT.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WRS Uppsala AB (Dagvattenutredning för Strömma, delområde S4, rapport 2010-0267-A). Vatten från kvartersmark kan huvudsakligen infiltreras inom tomtmark. Vatten från vägar tas om hand i diken och dräneringsledningar. Invid korsningen Ripvägen/Ugglestigen ansluter vägarnas diken till Kroksjöns avrinning. Den del som både utgör vägdike och avrinning för Kroksjön är att betrakta som ett vattenområde, för vilket särskilda bestämmelser måste beaktas vid åtgärder och underhållsarbeten.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader skall

uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Förorenad mark

Marken är inte undersökt med avseende på markföroreningar. I förekommande fall ska sanering ske så att föroreningsvärderna ligger under Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning innan bygglov kan beviljas. Vid förekomst av markföroreningar åligger det den som har orsakat föroreningen att sanera.

MEDVERKANDE

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Emilie Hellström	Planeringsarkitekt
Pauline Carlborg	VA-ingenjör
Viveca Jansson	Kommunekolog

MEDVERKANDE KONSULTER

Elin Raask, Grontmij AB	Lantmätare
Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB	Planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret i Värmdö kommun

Henrik Lundberg	Emilie Hellström
Samhällsutvecklingschef	Planeringsarkitekt



VÄRMDÖ KOMMUN