



Förslag till detaljplan för
Torsby T3
Värmdö kommun

Genomförandebeskrivning, 2015

Utställningshandling 2, ÄPBL (1987:10)

Dnr: 15KS/11

Datum 2015-11-10

Samhällsbyggnadsavdelningen



VÄRMDÖ KOMMUN

Detaljplan för

Torsby, delområde T3

Värmdö kommun, Stockholms län

Planen är upprättad enligt ÄPBL (1987:10)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

I denna del av beskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vem som ska utföra och bekosta åtgärderna ska också framgå.

Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen och genomförandefrågorna hanteras i stor utsträckning av Torsby samfällighetsförening som förvaltar Torsby GA:1. Avgörande frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar mm regleras genom respektive speciallagstiftning. Det innebär att genomförandebeskrivningen blir mer översiktlig, ibland finns det flera olika alternativ och därutöver måste någon ansöka för att en fråga ska tas upp.

Till denna genomförandebeskrivning hör också en markintrångskarta med tillhörande kommentarer.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att, samtidigt som kommunalt vatten- och spillvatten byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Planen handläggs enligt den äldre Plan- och bygglagen (1987:10).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidplan.

2014 juni	Beslut i Samhällsplaneringsnämnden om att skicka ut förslaget på samråd
2014 juni – aug	Samråd
2015 våren	Utställning
2015 vintern	Utställning 2
2016 våren	Antagande i kommunfullmäktige

Utbyggnad av vatten- och spillvatten (VS) sker 2016-2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och för kvartersmarken börjar genomförandetiden två år efter det planen vinner laga kraft.

VS- utbyggnaden kommer att ta stora delar av befintlig väg i anspråk under byggtiden.

Genomförandetiden är förskjuten så att VS- utbyggnaden ska hinna färdigställas innan nya byggnader uppförs och äldre byggnader byggs om/till enligt planens bestämmelser.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Huvudman för allmän plats

Allmän plats kan omfatta gator, gång- och cykelvägar och naturmark mm

Med huvudman för allmänplatsmarken menas den som ansvarar för och bekostar anläggandet 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 förvaltas av en samfällighetsförening.

Historiskt är huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser i Värmdö kommun enskilt. Stora delar av Värmdö kommun har gradvis bebyggts med framförallt fritidshus som succesivt omvandlas till bostäder för permanentboende. Områdena ligger isolerade från varandra och har endast trafik till de boende och verksamheter inom område. Enskilda vägföreningar har bildats för anläggande och drift i de olika områdena.

Planområdet är ett äldre fritidshusområde som gradvis förändras mot ökad permanentbosättning. Vägarna används huvudsakligen av de boende och verksamheter inom området och det finns ingen genomfartstrafik. Torsby Samfällighetsförening är huvudman och förvaltar Torsby GA:1 bestående av

vägar, naturmark mm inom området. Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats; vägarna och naturmarken

De särskilda skälen är följande:

- Historiskt är huvudmannaskapet för bebyggelseområden i Värmdö kommun enskilt.
- Torsby är i översiktsplanen utpekad som "prioriterat förändringsområde". Detta planförslag - Torsby T3 - är den tredje detaljplanen i Torsby. Tidigare har fastställts Torsby T1 och T2. Bägge dessa detaljplaner har enskilt huvudmannaskap.
- Torsby T1 och T2 är av samma karaktär som T3 – äldre fritidshusbebyggelse som till mindre del omvandlats till permanentbostäder.
- Aktuellt område används endast av de som bor i eller har verksamhet i området. Det finns ingen genomfartstrafik.
- Det finns inga kommunala anläggningar i området.
- Området kommer också fortsättningsvis ha karaktären av blandad permanent- och fritidshusbebyggelse
- Vägnätet i området sköts av en befintlig vägförening
- Planområdet omfattar idag ca 70 bostadsfastigheter. Genom planförslaget skapas möjlighet till ett begränsat antal ytterligare nya fastigheter – ca 20 st. Det innebär att områdets karaktär av blandad bebyggelse kvarstår.

Huvudman länsväg 274

Trafikverket är huvudman för den angränsade Värmdövägen - länsväg 274.

Vatten- och spillvatten

Det kommande verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar hela planområdet. Det innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattennäten. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Det kommande verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten (VS) utökas så att det omfattar hela planområdet. Det innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattennäten. Utbyggnad av kommunalt VS samt drift och underhåll av detta handläggs av VA-enheten på samhällsbyggnadsavdelningen. Kommunen strävar efter att samordna ledningsarbete med andra ledningsägare och ska lägga ner tomrör för fiber parallellt med de kommunala VS-ledningarna. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Ansvar för dag och dräneringsvatten

Dagvattenledningar ingår inte i det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten för enskilda tomter omhändertas inom fastigheten i så stor utsträckning som möjligt dvs. Lokalt Omhändertagande av Dagvatten LOD.

Dagvatten från vägarna i området avleds i diken alternativt i dräneringsledningar inom vägområden där Torsby Samfällighetsförening har ansvaret.

EI

Vattenfall Eldistribution är elnätsägare inom området. Nätbolaget äger stolpar, kraftledningar och annan teknisk utrustning som behövs för att elleveranserna skall fungera. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Tele

Telia Sonera AB ansvarar för telenätet i området

Bebyggelse på kvartersmark

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

Organisation

- Mark- exploatering och avtalsfrågor handläggs på Plan- och exploateringsenheten.
- Anslutning till vatten- och spillvattenledningar handläggs av VA och renhållningsenheten Värmdö kommun
- Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB
- Telenätet handläggs av Telia Sonera AB
- Ansökan om fastighetsbildning och bildande/ändring av gemensamhetsanläggningar ställs till Lantmäterimyndigheten i Stockholm
- Nybyggnadskartan beställs hos Kart och GIS enheten
- Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg- och miljöavdelningen

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Torsby samfällighetsförening äger Torsby 1:3, 1:27 och 1:249. Torsby vägförening äger Torsby 1:13. Övriga fastigheter i området är i enskild ägo.

Fastighetsplan

Planen handläggs enligt de äldre bestämmelserna i Plan- och bygglagen (1987:10). Kommunens bedömning är att någon fastighetsplan inte behöver upprättas i samband med detaljplan.

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning mm

Planen syftar till att ange riktlinjer för den fortsatta bebyggelseutvecklingen på bostadsfastigheterna i området. Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut.

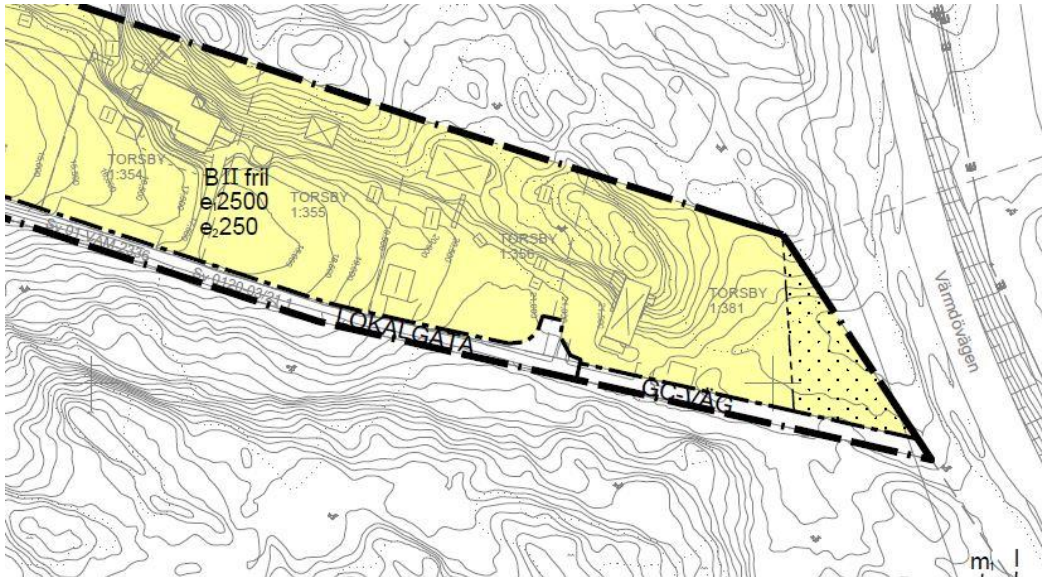
Befintligt vägnät behålls och förutsättningar skapas för nya vändplaner, breddning och vändplan för Torsby Sandviksväg samt ytterligare upplåtelse av mark för natur.

Fastighetsbildning enligt detaljplanen kan ske då detaljplanen vunnit laga kraft. I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek och byggrätt. Fastighetsägaren ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

Vägrätt Värmdövägen - länsväg 274

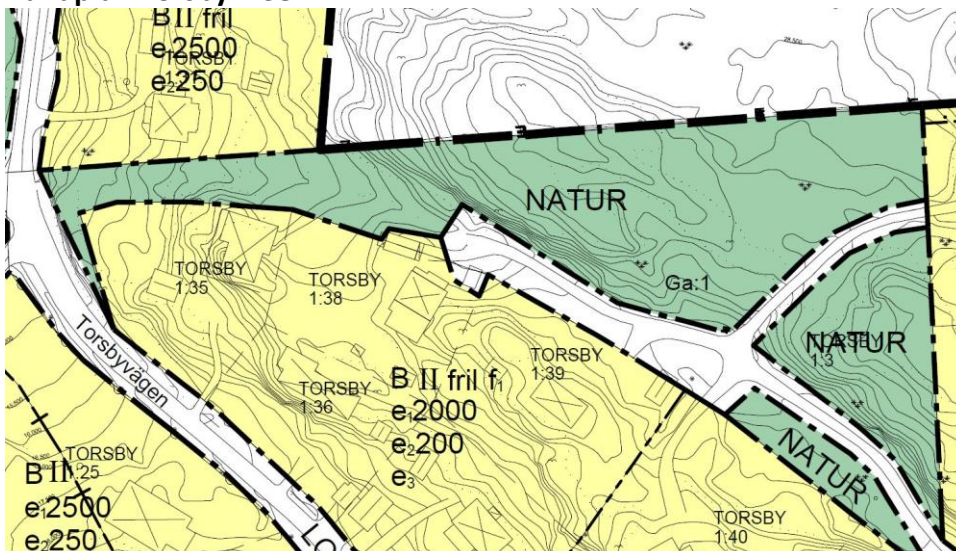
Länsväg 274 – Värmdövägen - är ianspråktaget med vägrätt. Det innebär att flera fastigheter i planområdet har mark som är belastad med vägrätt. Detaljplanens gräns mot Värmdövägen följer befintlig markanvändning. Därutöver har utfartsförbud lagts in för fastigheterna mot Värmdövägen med ett undantag för en fastighet som inte har någon annan utfartsmöjlighet.

Vändplan Torsby 1:356 och 1:381



Planen möjliggör anläggning av en vändplan vid fastigheterna Torsby 1:356 och 1:381 så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Därutöver skapar planen en möjlighet att bygga en gång/cykelväg till blivande gång/cykelväg utmed Värmdövägen. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt upplåtas till gemensamhetsanläggningen – Torsby GA:1. Torsby GA:1 behöver då omprövas genom en ansökan hos lantmäteriet. Initiativ till genomförande sker genom ansökan av Torsby samfällighetsförening eller berörda fastighetsägare.

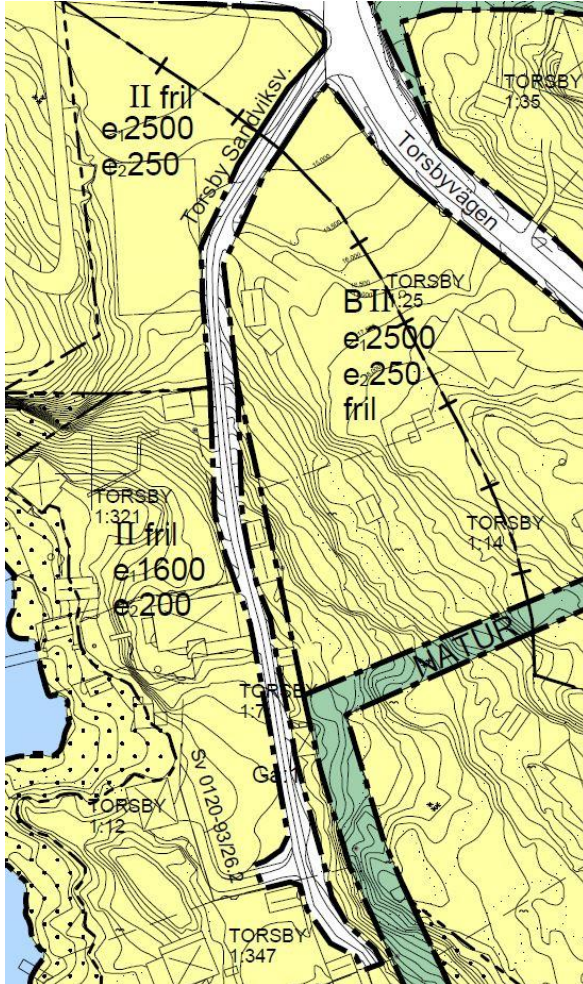
Vändplan Torsby 1:38



Planen möjliggör anläggning av en vändplan vid fastigheten så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt upplåtas till gemensamhetsanläggningen – Torsby GA:1. Torsby GA:1 behöver då

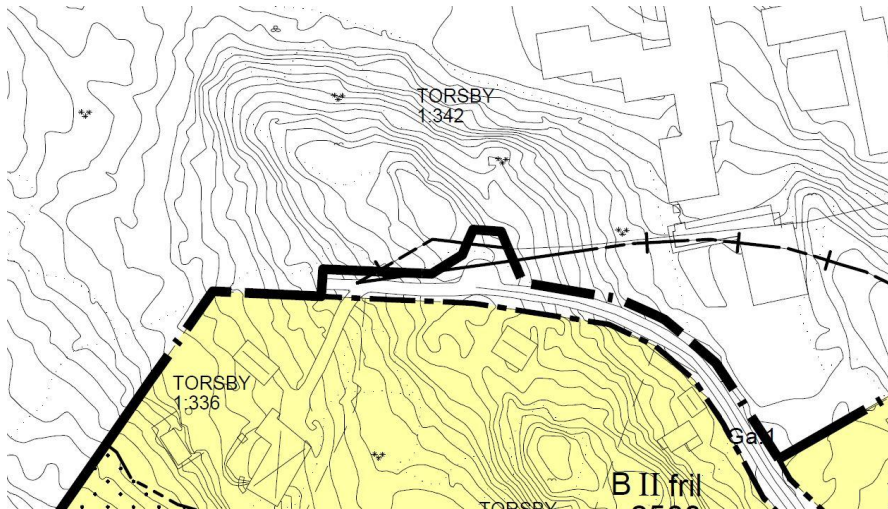
omprövas genom en ansökan hos lantmäteriet. Initiativ till genomförande sker genom ansökan av Torsby samfällighetsförening eller berörda fastighetsägare.

Breddning och ny vändplan Torsby Sandviks väg



Planen möjliggör breddning av vägen samt anläggandet av en vändplan så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfyllas. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt upplåtas till gemensamhetsanläggningen – Torsby GA:1. Torsby GA:1 behöver då omprövas genom en ansökan hos lantmäteriet. Initiativ till genomförande sker genom ansökan av Torsby samfällighetsförening eller berörda fastighetsägare. Se också text om Torsby samfällighetsförening längre fram.

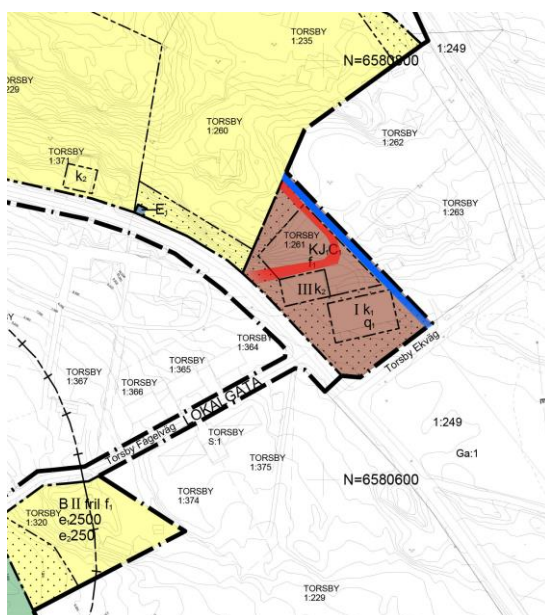
Vändplan Draguddsvägen



Planen möjliggör anläggning av en vändplan så att bl a kravet för vändning med renhållningsfordon kan uppfylla. Ett genomförande innebär att erforderlig mark måste lösas in alternativt upplåtas till gemensamhetsanläggningen – Torsby GA:1. Torsby GA:1 behöver då omprövas genom en ansökan hos lantmäteriet. Initiativ till genomförande sker genom ansökan av Torsby samfällighetsförening eller berörda fastighetsägare.

Torsby 1:260 Utfart

Planen skapar en möjlighet till utbyggnad av hus på Torsby 1:261 och det innebär att infarten till Torsby 1:260 måste flyttas. Ett alternativt läge för utfarten är längs gränsen till Torsby 1:262 och 1:263 ut mot Torsby Ekväg.



Bilden illustrerar en möjlig ny utfart i blått ifall Torsby 1:261 utnyttjar planens byggrätt. Befintlig utfart syns i rött.

Naturområden

I planområdet är det utlagt ett antal naturområden dvs Allmän platsmark Natur. Markintrångskartan redovisar de ytterligare intrång planen medför jämfört med idag. Planen medger upplåtelse av mark för natur till huvudmannen dvs Torsby samfällighetsförening. Detta innebär att marken kan komma att upplåtas till Torsby ga:1. Om någon begär det prövas detta vid en lantmäteriförrättning där även ersättningsfrågan hanteras. Innehållet i en sådan upplåtelse kan variera mycket men normalt fortsätter fastighetsägaren att förvalta sin fastighet och upplåtelsen innebär exempelvis utrymme för stigar, grillplatser och liknande anordningar.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Allmänt

Torsby GA:1 omfattar bl a vägar i området inklusive vägområde, grönområde, p-platser, bollplan mm enligt beslut 2002 registrerat augusti 2004. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Torsby Samfällighetsförening som svarar för drift och underhåll av befintlig anläggning. Kostnaderna fördelas på deltagande fastigheter enligt andelstal.

Planförslaget skapar förutsättningar för mindre förändringar av vägnätet. Ska ytterligare utrymme upplåtas till Torsby samfällighetsförening måste det ske genom en lantmäteriförrättning. I en sådan omprövning hanteras de åtgärder som ska utföras, det område som ska upplåtas, inom vilken tid anläggningen ska vara utförd, ev ersättningar som ska betalas till markägare mm. Grunderna för fördelning av kostnaderna ska bestämmas: varje fastighet ska åsättas andelstal för utförande och drift. Skillnad görs mellan kostnader för anläggningens utförande (den nytta fastigheten har av anläggningen) och för dess drift (användningen av anläggningen). Om det är lämpligt kan särskilda andelstal bestämmas för olika delar av anläggning så att en grupp av fastigheter får ta en större del av upprustning/nyanläggning av viss vägdel. Detta kan bli aktuellt för Torsby Sandviks väg. Anläggande och drift kan ha olika andelstal. Samfällighetsföreningen och/eller berörda fastighetsägare kan ansöka om lantmäteriförrättning för att genomföra detaljplanen.

Småbåtshamn med parkering och miljöstation Torsby Fågelväg

Torsby vägförening äger fastigheten Torsby 1:249 som till delar används som småbåtshamn med tillhörande parkering och miljöstation. Områdena läggs ut som kvartersmark och kan också fortsättningsvis upplåtas till boende på Torsby Holme.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plan- och bygglovskostnader

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa. För en normalstor villa är planavgiften 53 400 kr år 2015. Kostnaden för bygglov tillkommer.

Allmän plats – vägar

Planen medger bl a breddning av vägar och nya vändplaner. En del av dessa åtgärder kan troligen utföras inom ramen för gällande anläggningsbeslut avseende Torsby GA:1. I annat fall erfordras en lantmäteriförrättning för omprövning av befintligt anläggningsbeslut.

Kostnaderna för utförande av de åtgärder som möjliggörs av planförslaget har inte beräknats då det är mycket osäkert om, när, av vem och vad som kommer att utföras. Generellt kan följande sägas:

Huvudmannen dvs. Torsby Samfällighetsförening som förvaltar Torsby GA:1 kan ansöka om en lantmäteriförrättning för att genomföra utbyggnad/breddning/nya vändplaner samt utökning av naturområdena. Lantmäterimyndigheten prövar frågan och tar sedan ett beslut. Kostnaderna för detta och upplåtelseerna betalas av de som har nyttan av det. Normalt betalar Samfällighetsföreningen vars kostnader sedan fördelas på fastighetsägarna enligt andelstalen.

Fastighetsägare som äger mark som avses användas för något gemensamt ändamål kan också begära att marken löses in alternativt att servitut bildas. Ansökan ställs till lantmäteriet.

Allmän plats Natur

Det är i detaljplanen utlagt några nya naturområden på privat mark. Områdena redovisas på bilaga 1. Tanken är att Torsby GA:1 ska utvidgas till att också omfatta dessa områden dvs områdena upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen. Upplåtelsen kan innebära rätt till gångvägar, grillplatser och liknande. Fastighetsägarna kan fortsätta med skogsbruk med den begränsning upplåtelsen innebär.

Upplåtelsen innebär att dessa områden minskar i värde. Pågående markanvändning förändras inte dvs skogsbruk kan i stort fortsätta vara skogsbruk. Däremot har eventuella möjligheter till annan markanvändning blivit utsläckta och för det ska fastighetsägaren ha ersättning. All mark i Värmdö i närheten av tätbebyggelse torde vara mer värd än vad skogs och åkermark är. Det finns förväntningar att "annan markvändning" ger ett högre värde. Sådan mark brukar kallas för råmark. Fastighetsägaren ska ha ersättning för skillnaden i värdet på råmarken efter avdrag för värdet av skog och åker. Ersättningen betalas av huvudmannen i området dvs Torsby Samfällighetsförening. I korthet kan sägas att den som erhåller bygggrätter på sin fastighet får betala till de som blir utan dvs de som får naturmark och gata utlagd på sin fastighet.

De områden som är aktuella berörs till stora delar av strandskydd och så kallade ESKO-områden – ekologiskt känsliga områden. Det borde innebära att det knappast finns några förväntningar om ändrad markanvändning på denna mark. Ersättningens storlek är svårbedömlig då frågan inte är prövad tidigare. Det är de fastighetsägare som har andelar i Torsby GA:1 som normalt betalar i förhållande till sina andelar. Ersättningsfrågan prövas först om någon ansöker om utvidgning av Torsby GA:1 till att också omfatta utlagda naturområden. Berörd fastighetsägare kan också ansöka om en sådan förrättning.

Torsby Sandviks väg

Föreslagen sträckning i detaljplan är det som maximalt kan tas i anspråk. Exakta avgränsningar och ersättningar får avgöras vid lantmäteriförrättningen. Det kan också bli så att de boende kring Torsby Sandviks väg får betala detta helt eller delvis. Resterande del betalas av Torsby Samfällighetsförening. Frågan avgörs vid lantmäteriförrättningen. Initiativ till lantmäteriförrättningen kan tas av Samfällighetsföreningen eller berörda fastighetsägare.

Ersättning för mark, byggnad, servitut mm

Ersättning för mark ska bestämmas vid lantmäteriförrättning när mark överförs till annan fastighet och när mark upplåts för till exempel ledningar, väg eller annan nyttighet. Ersättningens storlek bestäms genom överenskommelse mellan parterna. Vid viss typ av förrättning, t ex för ledning, upplåtelse av naturmark och väg, kan ersättningen bestämmas av lantmätaren i lantmäteriförrättningen om parterna inte kan komma överens. Den fastighetsägare vars mark är redovisad som allmän platsmark kan ansöka om lantmäteriförrättning för att få saken prövad.

Överföring av mark och bildande av rättigheter är möjligt efter överenskommelse. Där planen har anpassats efter befintliga rättigheter bedöms ersättningen vara reglerad. ***Sådan mark är exempelvis vägmark som upplåtes för nedläggning av VS ledningar***

Ersättning för införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Vid eventuell talan om ersättning ska denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Utfartsförbud

Planen redovisar med ett undantag förbud mot utfart till länsväg 274. Vid om/till/nybyggnad av bostad kan utfartsförbudet genomföras alternativt kan trafikverket ta initiativ till stängning av utfarter. Ersättning till fastighetsägaren kan bli aktuell om inte annan utfart finns.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Anslutningsavgift för VS exkl. dagvatten för en normalvilla är ca 240 000 kr år 2015. Anläggningsavgiften täcker kostnaden

för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägaren svarar själv för ledningsdragningen från kommunens förbindelsepunkt till den byggnad som ska anslutas.

El och tele

Kostnaden för el- och tele debiteras enligt gällande taxa. Flytt av ledningar bekostas av den som önskar flytta ledningen.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten fattar alltid beslut om förrättningskostnaderna. Kostnaderna debiteras enligt gällande lantmäteritaxa. Vid anläggningsförrättning, t ex då en ny anläggning inrättas eller befintlig anläggning omprövas, fördelas kostnaden mellan sakägarna efter "vad som är skäligt".

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

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.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnad av VS

Kommunens utbyggnad av vatten och spillvattenledningar beräknas ta drygt 1-2 år. Ledningarna förläggs huvudsakligen i befintligt vägnät i planområdet.

Dag- och dräneringsvatten

Planområdets avrinning delas idag upp i ett stort antal avrinningsområden. Naturmarken i området bidrar till flödesutjämning och att vattnet kan infiltrera. Dagvattnet från vägarna i området avleds huvudsakligen i diken. Dagvattenutredningen 2014-04-14 påpekar bl a vikten av att behålla och iståndsätta befintliga genomföringar i lokalgator. Ett område betecknat med n₂ för befintligt dike redovisas mellan Torsby 1:16 och Torsby 1:358.

Dike på fastigheten Torsby 1:202 finns men är ej helt lokaliserat varför det har illustrerats som dike med kursiverad text.

Dagvatten från enskilda tomter ska huvudsakligen omhändertas inom varje fastighet. Bevarande av naturområden även inom tomtmark är positivt ur dagvattensynpunkt. Vissa fastigheter kan behöva anlägga dräneringsstråk för att kunna ta hand om dagvattnet.

Geoteknik och radon

Marken är inte undersökt med avseende på radon. Byggnader skall uppföras radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geoteknikundersökningar som behövs i samband med byggnation.

Buller – åtgärder vid byggande av bostäder

Delar av planområdet längs länsväg 274 är stört av trafikbuller som överskrider gällande riktvärden vid byggnation. Om/till/nybyggnad av bostad ställer planen därför krav på byggnaden så att så god miljö som möjligt både inom och utomhus kan uppnås. Det ankommer på den som bygger att utföra åtgärderna så att riktvärden för trafikbuller kan innehållas. Planen medger uppförande av bullerplank mot länsväg 274.

Strandskydd

Länsstyrelsen upphävde strandskyddet den 2015-08-21. Strandskyddet upphävdes på kvartersmark för bostäder (B) och vägområde (LOKLGATA) och beslutet gäller från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Helena Gåije, planarkitekt och projektledare

Erik Melin, bitr. planarkitekt

Gunilla Lundström, VA-ingenjör

Susanna Eschricht, ansvarig kulturmiljön

Medverkande konsulter

Mats Åkerblad, planarkitekt

Henrik Swensson, exploateringsingenjör

Värmdö 2015-11-10

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

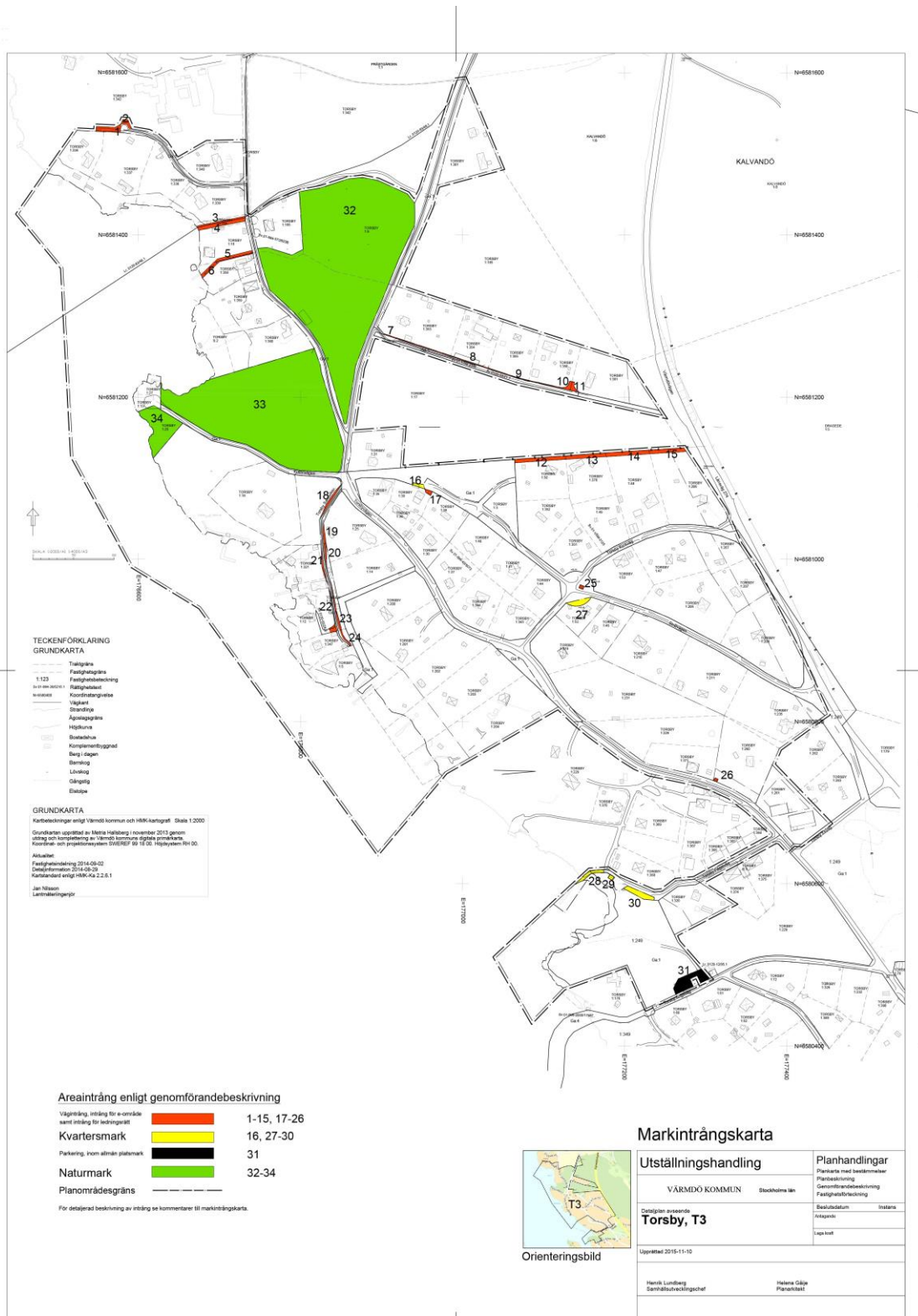
Henrik Lundberg

Samhällsutvecklingschef

Helena Gåije

Planarkitekt

BILAGA 1



BILAGA 2

Kommentarer till markintrångskartan

Syftet med kartan är att belysa en del av de intrång som kan bli aktuella i området alternativt är genomförda tidigare. De områden som är markerade med rött är utlagda för vägändamål, diken mm och det med gult är mark som avses bli kvartersmark.

Torsby GA:1:s vägnät illustreras med en linje. Någon bredd anges inte på kartan. Enligt lantmäteribeslut 2004 *"upplåtes det utrymme som befintliga vägar, inklusive vägområde upptar på fastigheterna Prästgården 1:1, Torsby 1:3, 1:7 1:9, 1:17, 1:18, 1:34, 1:165, 1:229, 1:249, 1:331, 1:347, 1:353 och 3:1.*

I samma beslut beskrivs att till *vägarna hör vägbana och de områden som behövs för ägarnas bibehållande och skötsel såsom vägdikey, vägslänt, trummor, mötes- och vändplatser.*

1	Torsby GA:1 slutar vid vändplan. Torsby 1:336 har precis som övriga fastigheter längs vägen servitut för utfart bildad i samband med avstyckningarna.
2	Mindre utökning av vändplan. Torsby 1:342 är berörd
3 - 4	Ledningsrätt för befintlig telefonkabel
5-6	Utrymme för befintlig dike
7 - 11	Utrymme för eventuell breddning av vägområdet och ny vändplan
12-15	Befintlig luftledning för 20 kV högspänningsledning med ett skyddsavstånd om 5 m. I detaljplanen är marken prickad dvs får ej bebyggas.
16-17	Utrymme för vändplan som förslagsvis genomföres som ett markbyte.
18 - 24	Torsby Sandviks väg. De röda ytorna är en markering där breddning av väg kan ske. Observera att vid genomförande måste ett bättre kartunderlag tas fram så att tidigare upplåtet utrymme för Torsby GA:1 framgår tydligt.
25 -26	Mark ianspråktagen för transformatorstation
27	Mark utlagd som kvartersmark som är tänkt att tillföras Torsby 1:52. Avtal måste träffas mellan Samfällighetsföreningen och ägaren till Torsby 1:52 samtidigt som en omprövning av Torsby GA:1 måste ske
28 - 30	Marken är utlagd som kvartersmark och ägs av Torsby Samfällighetsförening. Avsikten är att området inte ska ingå i Torsby GA:1. Föreningen har en möjlighet att arrendera ut områdena efter önskemål
31	Område med utbyggd parkering
32 - 34	Fastigheterna är utlagda som Allmän platsmark Natur. Nuvarande markanvändning kan fortsätta. Vid omprövning av Torsby GA:1 förutsätts områdena upplåtas till föreningen som grönområde dvs som komplement till planområdets bostadsfastigheter. Föreningen har vid en sådan upplåtelse skyldighet att betala minskningen i marknadsvärdet för berörda områden. Minskningen är skillnaden mellan vad områdena är värda idag minskat med värdet som produktionsmark. Ersättningen begränsas av att områdena idag till en del klassas som Ekologisk känsligt område sk ESKO område och att en del är omfattas av gällande strandskydd.

	Ersättningen kan därför begränsas. Ett genomförande förutsätter att antingen berörd fastighetsägare eller Torsby Samfällighetsförening ansöker om en lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövas bl a vilken ersättning som ska betalas till ägarna av den mark som är utlagd som allmän platsmark natur.
--	---