



Förslag till
Detaljplan för Mörtlös 1:581 mfl
Värmdö kommun



PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Bilagor

Upprättad:	Okt 2003
Antagen:	2005-05-25
Laga kraft:	2005-10-13
Genomförandetid:	2005-10-13 - 2020-10-13
Arbetsnummer:	Dp Mörtlös 1:581 mfl
Diarienummer:	02KS/0044-301
Kommunens arkiv- nummer:	Dp
Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen.	

PLANBESKRIVNING	3
Förteckning över planhandlingar	3
Bakgrund och sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden, samfällighet	4
Gällande planhandlingar och bestämmelser	4
Tidigare ställningstaganden, utgångspunkter	5
Kommunens intentioner, översiktsplan	5
Befolkningsprognoser och kommunens bostadsförsörjningsprogram	5
Befintliga förhållanden	5
Topografi och vegetation	5
Geologi	5
Markradon	5
Saltvatteninträngning	5
Natur- och kulturmiljö, riksintressen, strandskydd	5
Pågående markanvändning	6
Infrastruktur, vatten och avlopp, avfallshantering	6
Samhällsservice	6
Förväntade förändringar, skyddsåtgärder	6
Revideringar	7
Medverkande	7
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	8
Allmänt	8
Organisatoriska frågor	8
Tidsplan	8
Genomförandetid	8
Ansvar för detaljplanens genomförande	8
Avtal	10
Organisation	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ägoförhållanden	10
Fastighetsbildning	10
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	12
Medverkande tjänstemän	12



Förslag till Detaljplan för Mörtlös 1:581 mfl

PLANBESKRIVNING

Förteckning över planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Bakgrund och sammanfattning

Antalet åretruntboende i det aktuella planområdet har ökat de senaste åren. Detta har ökat belastningen på de enskilda VA-anläggningarna .125

Enligt miljökontoret i Värmdö bör det aktuella området av sanitära skäl anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Tekniska förvaltningen har därefter påbörjat en VA-utredning av området samt hos planenheten begärt besked om detaljplanläggning av området.

Kommunstyrelsens planutskott har 2002-03-11 (§34) beslutat "att uppdra till kommunledningskontoret att påbörja en detaljplanläggning av Tjuserstigen". Området är bland de fem områden som i översiktsplanen betecknats som prioriterade förändringsområden.

Planförslaget innebär att området delas upp i två huvudkategorier för bostadsändamål respektive allmänplats (närområde för rekreation och vägar). Bostadsfastigheterna föreslås få byggrätter motsvarande åretruntboende. Vattenområdena föreslås bibehållas som öppna vattenområden respektive vattenområden för bryggor tillhörande småbåtshamnen. Avseende styckning av fastigheterna medges avstyckning av större fastigheter.

I samband med planförslaget avser kommunen att hos länsstyrelsen ansöka om att upphäva strandskyddet inom delar av planområdets kvartersmark. Till grund för bedömning av vilka delar som strandskyddet ska upphävas i ligger flygbildstolkning och klassificering av naturtyper inom strandskyddsområde samt kontrollbesök i fält. Strandskyddet bibehålles inom såväl allmänna platser som delar av större bostadsfastigheter. Prövning av byggnadsåtgärder sker enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalkens föreskrifter om strandskydd.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att reglera bebyggelsemiljön för åretruntboende. Även markanvändning för allmänna platser (grönområden, gator, mm) och vattenområden, samt småbåtshamn regleras av förslaget.

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget vid Torsbyfjärden ca 4 km öster om Gustavsbergs centrum.



Areal

Planområdet består fn av 78 fastigheter på ca 30 hektar landområde samt ca 30 hektar vattenområde.

Markägförhållanden, samfällighet

Bostadsfastigheterna är huvudsakligen i privat ägo. Gatumark och grönområden ägs av Värmdö kommun. Mörtlös vägförening är via gemensamhetsanläggningen Mörtlös GA:2 väghållare.

Gällande planhandlingar och bestämmelser

Huvuddelen av området består av samlad bebyggelse utan plan. För enstaka fastigheter på södra sidan gäller detaljplaner fastställda 1954-10-27 samt 1962-11-13 med 100+30 kvm respektive 130+30 kvm byggrätt för bostadsändamål. Området är belagt med 100 meter strandskydd på land och i vatten från strandlinjen.

Tidigare ställningstaganden, utgångspunkter

Kommunens intentioner, översiktsplan

I översiktsplan för Värmdö kommunen betecknas området som prioriterat förändringsområde för åretruntboende. Detta betyder att kommunen planerar att försörja området med kommunalt VA inom tio år (2003-2013).

Befolkningsprognoser och kommunens bostadsförsörjningsprogram

”Värmdö kommun har haft landets snabbaste befolkningsökning, under 1990- talet, procentuellt sett. 91 bodde det 21 000 personer i kommunen, 2002 hade siffran stigit till 32 500, en ökning med 55%. Ökningen beror till största delen på inflyttning men till viss del också på högt födelsetal. Kommunen är nu en av landets barntätaste, då en fjärdedel av befolkningen är under 15 år. En stor del av de nyinflyttade är unga familjer som bosätter sig permanent i befintliga fritidshus. Det är glädjande att så många väljer att bo i kommunen, men det ställer också kommunen inför stora utmaningar. Inflyttningen till kommunen bör dämpas, så att den från år 2005 inte överstiger 2% per år. Det kan ske genom att hålla en låg utbyggnadstakt av nya exploateringsområden... Befolkningsstrukturen i Värmdö Vid halvårsskiftet 2002 var kommunens folkmängd 32 422 personer. Av dessa var 15991 kvinnor och 16431 män. Könsfördelningen är alltså relativt jämn. Medelåldern för kvinnor var 36,6 år och för män 36,4 år. Medelåldern är högst i skärgården, där den är 45,2 år. Lägst är medelåldern på Ingarö, där den är 34,6 år. Sedan 1990 har en markant förändring skett i åldersstrukturen. Från att ha haft en relativt jämn åldersfördelning har två markanta toppar bildats. Det är åldersgrupperna 7-15 år och 30-45 år med en svacka i åldersgruppen runt 25 år. Det beror troligtvis på att barnfamiljer flyttar till kommunen och att 20-25 åringar flyttar från kommunen. Under den senaste 10-års perioden har Värmdös folkmängd ökat med cirka 1 000 personer per år vilket är en relativ befolkningsökning på ungefär 3,5 procent. Den största ökningen skedde under 1992 då den översteg 1 300 personer. Ökningen beror till 70% på en stor inflyttning och till resterande del på ett högt födelsetal. Befolkningen beräknas stiga till 43 277 personer år 2010. Den största ökningen kommer att ske i Gustavsberg, då de största bostadsprojekten planeras här. Även kommundelarna Värmdö och Ingarö beräknas få en kraftig befolkningsökning. Procentuellt förväntas Ingarö att öka mest med hela 54%.”

”Bebyggelseutvecklingen bör vara 300 bostäder per år i nyexploatering. Dessutom kan 200 nya bostäder per år tillkomma i prioriterade förändringsområden efter detaljplanerevidering genom styckning.” (Översiktsplan för Värmdö, 2003).

Ett antal förändringsområden, däribland aktuellt område, har därför prioriterats för omvandling av fritidshus till åretruntbebodda bostadshus.

Befintliga förhållanden

Topografi och vegetation

Området består av hållmarkstallskog och barrskog med ett sammanhängande al- och vassbevuxet strandområde på nordvästra sidan. Området möter vattnet på norra sidan genom kala hällar och på västra och östra sidan genom skyddade vikar tillgängliga för småbåtsbryggor mm. En smal ränna (vattenström) skiljer ön Engbergaön på den nordvästra sidan från resten av området.

Geologi

Markens ytskikt består av berg i dagen med begränsade partier med tunt jordlager.

Markradon

Inom området kan, enligt kommunens miljöförvaltnings stickprovsundersökning, högaktivt radon förekomma. Detta innebär att extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) kan eventuellt krävas vid uppförande av nya byggnader.

Saltvatteninträngning

Enligt kommunens miljöförvaltning finns även viss risk för saltvatteninträngning inom området. Enskilda brunnar och avloppsanläggningar medges ej av miljöförvaltningen.

Natur- och kulturmiljö, riksintressen, strandskydd

Den allmänt tillgängliga naturmiljön utgörs av bostadsnära så kallad vardagsnatur. Topografin och det strandnära läget erbjuder flera utsiktsplatser. Det större våtmarksområdet i nordväst är mindre

tillgängligt för rörligt friluftsliv men fyller likväl en viktig ekologisk funktion genom naturlig rening av vatten som når Torsbyfjärden.

Inom planområdet finns inga kulturhistoriskt intressanta miljöer utpekade. Backlundhus samt huset vid Mörtnäsvägen 24 har kulturhistoriska värden av lokalt intresse och bör behandlas var-samt.

Planområdet berörs inte av riksintressen för vare sig natur, kultur eller friluftsliv. Strandskydd gäller idag utmed hela områdets kustlinje. Strandskyddet, som omfattar 100 meter upp på land och ut i vattnet från strandlinjen, ska värna växt- och djurliv och allmänhetens tillgänglighet. På många fastigheter är strandskyddsområdet idag ianspråktaget med bostadshus, komplementbyggnader, anlagda trädgårdar och brygganläggningar.

Pågående markanvändning

Samtliga fastigheter i privat ägo används för bostadsändamål (fritidsboende, åretruntboende). Kommunens fastigheter används som allmänna platser (grönområden och vägar) samt småbåts-hamnar.

Infrastruktur, vatten och avlopp, avfallshantering

Kollektivtrafiken som består av SLs stommät passerar området på ett avstånd av ca 1000 meter med närmaste busshållplats vid Grisslinge infartsparkering.

Energiförsörjning sker genom luftburna lågspänningsledningar. Även oljepannor och vedeldning för uppvärmning av bostäder förekommer som energikällor.

Telefonledningar täcker hela området och kommunens avsikt är att området i likhet med resten av kommunen täckas av bredband för multimedial datakommunikation.

Området är delvis anslutet till kommunalt VA-nät med Hemmesta reningsverk som recipient. Ett antal fastigheter försörjs med kommunalt vatten och avlopp. Enligt kommunens tekniska förvaltning kan framtida anslutningar inom planens genomförandetid ske till Hemmesta reningsverk, Käppala i Lidingö kommun, eller Tjustviks reningsverk.

Dagvatten samlas och infiltreras lokalt, eller leds till områdets naturliga dalgångar. Dagvatten leds delvis genom diken och ledningar ut i havet. Enligt Dagvattenutredning för Mörtnäs (Geo-Markservice AB, 2003) bör dagvattenhanteringen åtgärdas på vissa ställen enligt dagvattenutredningen.

Hushållsavfall samlas vid fastigheter och transporteras bort. För övrigt avfall finns återvinningscentraler i Hemmesta.

Samhällsservice

Dagligvaruhandel, kiosk, restaurang mm finns vid Grisslingen söder om området. En förskola finns i Solbacken på områdets östra sida. Större handelsföretag finns i Gustavsbergs centrum samt Mölnviks industri- och handelsområde.

Närmaste skolor, idrottshallar och fritidsgårdar finns i Ösbyskolan och Hemmestaskolan.

Vård, bibliotek, kommunalservice och andra samhällsservice finns i Gustavsbergs centrum.

Förväntade förändringar, skyddsåtgärder

Områdets omvandling till ett åretruntboende innebär att samtliga fastigheter blir anslutna till kommunalt VA-nät.

De mindre lokalvägarna inom planområdet bör enligt "Mörtnäs och Korpholmen, detaljplanprogram, WSP maj 2003" vara minst 5 meter breda samt åtgärdas för bättre dagvattenhantering. Den kan också finnas behov av vändplaner, belysning, mötesplatser etc. Dagens standard på allmän plats förutsätts dock vara tillfyllest för den tillkommande bebyggelsen som detaljplanen medger och inga åtgärder föreskrivs i detaljplanen. Det är dock vägföreningen såsom huvudman för allmän plats som gör bedömningen vilka åtgärder som kan komma att erfordras. Ett tillräckligt brett vägområde finns utlagt i planen.

En stor andel av planområdets fastigheter berörs helt eller delvis av strandskydd. Intresset och tillgången för allmänheten inom många av dessa fastigheter är i de flesta fall av ringa eller ingen omfattning eftersom strandskyddsområdet är ianspråktaget med huvud- och komplementbyggnader, anlagda trädgårdar, vägar och brygganläggningar. Även värdet för växt- och djurliv inom dylika områden med anlagda trädgårdar är litet jämfört med områden med naturligt förekommande vegetation.

Av denna anledning avser kommunen att upphäva strandskyddet inom de delar av planområdet där syftet med strandskyddet kan anses ha upphört. Där strandskyddet ska upphävas enligt särskilda skäl vidtas lämplig planutformning (t.ex. begränsning av markens bebyggande) inom kvartersmark för att minska den negativa påverkan från eventuell framtida bebyggelse.

Inom större delen av vattenområdet samt inom de fastigheter på land där allmänhetens intressen och tillgänglighet och/eller värdet för växt- och djurliv ska skyddas och bevaras, bibehålls strandskyddet. Strandskyddet bibehålls även inom allmänna platser (NATUR, NATURPARK och PARK).

Kommunen anser som helhet att planen under och efter genomförandet tillgodoser allmänhetens intressen. Kommunen anser även att skyddsbehovet av viktiga livsmiljöer för växter och djur tillgodoses på de större och obebyggda fastigheter som planläggs som natur- och parkmark samt där strandskyddet kvarstår på land och i vatten.

Enligt kulturkontoret bör Backlundhus samt huset vid Mörttäsvägen 24 kulturhistoriska värden särskilt beaktas och bevaras vid underhålls- och ev. tillbyggnadsåtgärder. Bygglov till dessa åtgärder bör formuleras i samråd med kulturkontoret.

Dagvatten skall enligt tekniska förvaltningen omhändertas lokalt (LOD). Enligt Dagvattenutredning för Mörttä (Geo-Markservice AB, 2003) bör dagvattenhanteringen åtgärdas.

Planområdet består av varierande bebyggelsemiljöer och topografiska förhållanden. Vid beslut om fastighetsreglering, samt placering och utformning av byggnader bör markens och topografins egenskaper samt grannars synpunkter om insynsförhållanden mm särskilt beaktas. Vid ansökan om åtgärder som innebär mindre avvikelse från dessa bestämmelser bör dispens meddelas om planens syfte inte motverkas.

Revideringar

Planprogrammets omfattning har reviderats. Förskolan Solbacken har planlagts separat. Planområdet är nu begränsat enligt föreliggande plankarta.

Strandskyddet kommer att upphävas i mindre omfattning än vad som tidigare har angivits; Endast i områden som är ianspråktaga och där betydelsen för både allmänhetens intressen och växt- och djurliv har försvunnit kommer strandskyddet att upphöra.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Hamid Roshangar. Ansökan om upphävande av strandskydd är upprättad av ekolog Anna Edström, planenheten, Värmdö kommun.

Värmdö kommun
Planenheten

Ingemar Eriksson
Planchef

Hamid Roshangar
planarkitekt (planförfattare)

Anna Edström
ekolog
Gustavsberg, 2005



Förslag till Detaljplan för Mörtnäs 1:581 mfl

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, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Syftet med detaljplanen är att reglera framtida bebyggelse inom planområdet. Vidare är syftet att med enskilt huvudmannaskap ordna vägar och andra allmänna platser så att området fungerar för helårsboende. Kommunalt vatten och avlopp planeras inom området. Planförslaget upprättas med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Kstu-beslut om planuppdrag	2002-03-11
Programsamaråd	sept. 2002
Plansamaråd	dec. 2003
Redovisning av samrådsredogörelse i KSTU	feb. 2004
Utställning	april 2004
Förnyad utställning	feb. 2005
KF antagande detaljplan	våren 2005
Laga kraft detaljplan, tidigast	hösten 2005

Genomförandetid

Planområdet är delvis bebyggt. Ny bebyggelse i enlighet med detaljplanen förväntas ske successivt, genomförandetiden föreslås därför vara 15 år från det datum planen vinner laga kraft. Om planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för eventuell byggrätt som inte utnyttjats eller den skada de lider. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla och ge byggrätt som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver den. Efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvar för detaljplanens genomförande

ALLMÄN PLATS

Allmän plats kan omfatta anläggningar såsom gator, gång- och cykelvägar, naturmark, parker 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 ska vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt. Enskilt huvudmannaskap innebär vanligen att ansvaret för gator och andra allmänna platser åligger särskilt inrättad gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening, ofta en vägförening.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. Historiskt har huvudmannaskapet för gator och andra allmänna platser inom Värmdö kommun varit enskilt. Inom centralorten Gustavsberg har fabriken byggt upp och haft ansvaret för infrastrukturen. Huvudmannaskapet har senare övergått till Gustavsbergs vägförening. I de nyare delarna av Gustavsberg har huvudmannaskapet vanligen ålagts vägföreningar som inrättats för respektive bostadsområde. Övriga delar av Värmdö kommun har bebyggts gradvis med framförallt fritidshusbebyggelse, som numera ofta omvandlas till åretruntbostäder. För vägarnas anläggande och drift har enskilda vägföreningar bildats i de olika områdena. Kommunen är huvudman enbart för ett fåtal huvudvägar och parker i framförallt Gustavsbergs centrum.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya detaljplaner arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. En av orsakerna till valet av enskilt huvudmannaskap är att det fördelar väghållningsansvaret mellan alla fastigheter som har nytta av gatorna, inte bara bland dem vars ägare är skrivna i kommunen och som en följd av detta betalar kommunalskatt. Detta uppfattas som en mycket viktig rättvisefråga i Värmdö kommun.

För närvarande håller en policy för huvudmannaskapet för allmän plats inom kommunen på att tas fram. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis ska vara enskilt.

Allmän plats inom aktuellt planområde omfattar gator och naturområden. Planförslaget anger att kommunen inte ska vara huvudman för allmän plats. Dagens gatunät och viss naturmark inom aktuellt planområde ingår som en del av den stora gemensamhetsanläggningen Mörtlös GA:2 som förvaltas av Mörtlös vägförening. Vägföreningen föreslås även fortsättningsvis bli huvudman för allmän plats i planområdet i enlighet med ovan förda resonemang. En enkätundersökning som gjordes i vägföreningens regi i samband med det senaste årsmötet (juni 2004) visar på att en majoritet av fastighetsägarna är positiva till enskilt huvudmannaskap. En mycket viktig fråga för vägföreningen är också att deras förvaltningsområde, som omfattar ett mycket större område än aktuellt planområde, fortsätter att vara intakt för att förvaltningen ska fungera effektivt.

Planförslaget anger att allmän plats omfattar fyra natur-, respektive parkområden som idag inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Dessa inkluderas i befintlig gemensamhetsanläggning via prövning i anläggningsförrättning, se vidare i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor. Dagens standard på gator och naturmark förutsätts vara tillfyllest även för den tillkommande exploateringen som detaljplanen medger. Eventuella behov av mötesplatser, gångbanor, enkelriktning etc beslutas av vägföreningen och förutsätts kunna lösas som driftsåtgärder i vägföreningens regi och inom det område som i planen är utlagd som allmän plats, gata.

KVARTERSMARK

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark som inte är allmänna.

Några fastigheter behöver ha gemensam angöringsgata. För dessa inrättas på respektive fastighetsägars initiativ särskilda gemensamhetsanläggningar.

Det sydligaste området för småbåtshamnshägar (V-område) ägs av Värmdö Kommun Fastigheter AB och Värmdö kommun. Avsikten med detta område är att det ska arrenderas ut till småbåtsverksamhet. Området ska vara allmäntillgängligt.

LEDNINGAR

Detaljplaneområdet kommer att ligga inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen vilket innebär att kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Va-nätet planeras byggas ut inom planområdet inom kort.

Huvudman för elnätet i området är Vattenfall Eldistribution AB. Huvudman för telenätet är Telia Sonera. I det fall dessa ledningar behöver kompletteras för nytillkommande bebyggelse får detta regleras mellan fastighetsägarna och respektive huvudman, se vidare i avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Avtal

Avtal ska träffas mellan kommunens va-enhet och vägföreningen och eventuellt andra berörda markägare/nyttjanderättshavare och reglera förutsättningarna för utbyggnaden av va-ledningsnätet. Avtalet bör bl a reglera ansvarsförhållandet mellan parterna, rättighetsupplåtelser, återställning av vägområde m.m.

Avtal bör träffas mellan Mörtårs vägsamfällighet och kommunen/Värmdö Kommun Fastigheter AB om upplåtelse av mark för allmän plats berörande kommunens/Värmdö Kommun Fastigheter AB:s fastigheter Mörtårs 1:202, 1:122, 1:41 och 1:581 inför utökningen av gemensamhetsanläggningen. Avtalet bör också reglera det område av Mörtårs 1:581 som är upplåtet till gemensamhetsanläggningen och som enligt planförslaget inte längre ska omfattas av gemensamhetsanläggningen utan istället föras till Mörtårs 1:202 för att möjliggöra en byggbar tomt.

Avtal bör träffas mellan ägarna till Mörtårs 1:209, 1:414 och kommunen såsom ägare till Mörtårs 1:41 om markbyte. Vid reglering av dessa fastigheter skall särskilt hänsyn tas till insynsförhållandena.

Avtal om marköverlåtelse ska träffas mellan berörda fastighetsägare för att fastighetsbildning ska kunna ske.

Organisation

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på kommunledningskontoret. Va-nätet handläggs av VA-avdelningen, Tekniska förvaltningen. Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ställs till Lantmäterimyndigheten i Gustavsberg.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Miljö och Byggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Fastighetsägare inom planområdet är Värmdö kommun (Mörtårs 1:4, 1:41, 1:581), Värmdö Kommun Fastigheter AB (Mörtårs 1:122, 1:183, 1:198, 1:202) samt privatpersoner. Inom planområdet finns dessutom ett flertal marksamfälligheter och en anläggningssamfällighet samt ett flertal rättighetsupplåtelser.

Fastighetsbildning

Respektive fastighetsägare ansöker om den fastighetsbildning som krävs i samband med genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen innehåller bestämmelse om minsta tillåtna areal för nybildade fastigheter, ny fastighet får omfatta en areal om 1400 kvm.

Ägaren till fastigheten Mörtårs 1:209 har under samrådstiden inkommit med förfrågan om att få justera fastighetsgränsen mot den kommunalägda fastigheten Mörtårs 1:41. Planförslaget förutsätter ett markbyte mellan Mörtårs 1:209 och 1:41 för att möjliggöra önskad gränsjusteringen. Planen och markbytet ger också möjligheten att tillskapa en byggbar tomt för kommunen. Mörtårs 1:209:s nya gräns föreslås följa den anlagda vägens södra kant från vändplanen vid Bybacken och ner till den punkt där fastigheten möter vattenområdet (Västerviken). Gränsen mot öster regleras med hänsyn till sikt och insynsförhållanden samt möjligheten till en bra placering av huvudbyggnad för kommunens tillkommande tomt.

Fastigheten Mörtårs 1:202 samt del av 1:122 föreslås upplåtas som allmän plats, bl a för att möjliggöra gångväg på västra sidan om Mörtårs 1:202 till parken ovanför förskolan samt direktkontakt på östra sidan mellan förskolan och parken.

Ägarna till fastigheterna Mörtlös 1:464, 1:188, 1:187 och 1:448 erbjuds att köpa delar av Mörtlös 1:41 och 1:581 för att säkerställa framtida infartsmöjligheter för eventuellt tillkommande fastigheter (idag har befintliga fastigheter servitut för infartsväg belastande kommunens fastigheter).

Ägarna till Mörtlös 1:483 och 1:597 erbjuds att köpa delar av Mörtlös 1:581 norr om fastigheten 1:168. Se även avsnittet Avtal.

Fastighetsplan kan behövas i det fall fastighetsägarna inte själva kan komma överens om hur fastighetsbildningen ska utföras. Fastighetsplan upprättas av kommunen på fastighetsägarnas eller kommunens initiativ.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR ALLMÄN PLATS

En omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, Mörtlös GA:2, måste göras för att detaljplanen ska kunna genomföras. I en anläggningsförrättning prövas om den befintliga gemensamhetsanläggningen kan utökas med tillkommande anläggningar i form av naturområden samt minskas med vissa i dag ingående naturområden. Tillkommande anläggningar bedöms vara väsentliga för områdets behov. I samband med planläggningen har en översiktlig båtnadsbedömning (nyttobedömning) gjorts som visar på att båtnad uppstår för berörda fastigheter. Den formella prövningen görs dock i samband med anläggningsförrättningen.

Rätt för den utökade gemensamhetsanläggningen ska upplåtas i mark som idag ingår i fastigheterna Mörtlös 1:202, 1:122, 1:581, 1:41 samt Mörtlös s:5.

De anslutningsvägar som finns till fastigheterna Mörtlös 1:162 och 1:192 är säkrade genom inskrivna avtalsservitut. I samband med utvidgningen av gemensamhetsanläggningen bör dessa anslutningsvägar undantas från gemensamhetsanläggningen.

Ansökan om anläggningsförrättning berörande allmän plats får göras av fastighetsägare, vägförening eller kommunen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING INOM KVARTERSMARK

Inom planområdet finns en planbestämmelse om mark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för utfart för fastigheterna Mörtlös 1:168, 1:84 och 1:98 (planbestämmelse g). Samma bestämmelse finns för fastigheterna Mörtlös 1:596, 1:597, 1:483 och 1:112. Även ytterligare gemensamma anläggningar inom kvartersmark kan komma att behövas beroende på framtida fastighetsbildning.

Berörda fastighetsägare ansöker om anläggningsförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT M.M

En mängd servitut finns upplåtna inom planområdet, se vidare i Fastighetsförteckningen. Dagens el- och telenät är inte säkrat genom ledningsrätt eller annan rätt.

Planen anger områden för tekniska anläggningar för eventuell framtida elnätstation vid Solbacken. Särskilda fastigheter bör bildas alternativt särskild rätt upplåtas för dessa tekniska anläggningar. Huvudmannen för respektive teknisk anläggning ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Vägföreningen bekostar drift och underhåll av allmän plats genom ordinarie vägavgift. Eventuella åtgärder på vägnätet förutsätts kunna genomföras såsom driftsåtgärder. Kommunen förutsätts upplåta mark för allmän plats till gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Kostnaden för anläggningsförrättningen för omprövningen av Mörtlös GA:2 fördelas på berörda fastighetsägare.

Anläggande och drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark bekostas av berörda fastighetsägare.

Kostnader för bildande av övriga gemensamhetsanläggningar och övrig fastighetsbildning bärs av de fastighetsägare som berörs. Åtgärder som utförs av Lantmäterimyndigheten såsom avstyckning

och fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter m.m. betalas enligt gällande lantmäteritaxa.

Kostnaden för kommunalt VA tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. VA-anslutningsavgiften år 2005 är ca 170 000 kronor per fastighet och huvudbyggnad (bostadsdel).

Standardhöjningar, om- och nyanläggningar av ledningar inom och i anslutning till planområdet och därmed sammanhängande kostnader för ledningsrättsupplåtelser etc. bekostas av den som är huvudman för ledningen. Huvudmannen debiterar i sin tur fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

Bygglovs- och planavgift tas ut enligt för varje tidpunkt gällande bygglovstaxa i samband med bygglov. För en normalstor villa är bygglovs- och planavgiften år 2005 cirka 25 000 kronor.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning i form av el- och teleledningar finns utbyggda inom området. Det kommunala va-nätet ska byggas ut inom kort inom planområdet.

Lokalt omhändertagande (fördröjning och infiltration på de enskilda fastigheterna) av dagvatten ska tillämpas inom området. Viss förbättring av dagvattenhanteringen föreslås i gatumark i "Mört-näs 1:581, mfl, Dagvattenutredning, Geo-Markservice AB, 2003-02-10". Vilka åtgärder som utförs på gatunätet beslutas av vägföreningen och bedöms kunna utföras såsom driftsåtgärder, eventuellt i samband med VA-utbyggnaden.

Extra byggnadstekniska åtgärder (särskilt radonsäkert utförande av bottenplattor och genomföringar) kan eventuellt krävas vid uppförande av nya byggnader. Av Boverkets byggregler framgår att byggnader ska byggas radonsäkert om marken inte har undersökts. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planarkitekt Hamid Roshangar, i samarbete med lantmätare Gerd Comstedt, Svefa AB.

Värmdö kommun

Ingemar Eriksson
Planchef

Hamid Roshangar
Planarkitekt (planförfattare)

Bo Reichenberg
Mark- och exploateringschef

Gustavsberg, 2005