



Tillägg till detaljplan avseende

## **Byggnadsplan för Herrvikstomten 54:1**

Dalkrokstigen mfl

(Bpl 141)

**S4a**

Samhällsbyggnadskontoret

Laga kraft 2011-02-04

## Tillägg till detaljplan avseende

# Byggnadsplan för Herrvikstomten 54:1

Dalkrokstigen mfl

(Bpl 141)

## S4a

Värmdö kommun, Stockholms län

## P L A N B E S K R I V N I N G

### HANDLINGAR

- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Genomförandebeskrivning
- ☐ Tillägg till plankarta
- ☐ Gällande plankarta

### Bilagor:

- ☐ Fastighetsägarförteckning

### Bakgrund

Värmdö är Sveriges snabbast växande kommun. Många bosätter sig permanent i tidigare fritidshusområden som saknar utbyggd infrastruktur i form av social service, vägar och vatten och spillvatten(VA). Dessa förändringsområden har uppmärksammats i kommunens översiktsplan- liksom behovet av åtgärder för att anpassa områdena för permanentboende.

### PLANENS/TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med tillägget till gällande plan är att, samtidigt som kommunalt vatten och spillvatten byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Minsta tomtstorlek bibehålls. Byggrätten utökas och medger byggande i två plan.

### ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Ärendet handläggs med så kallat **enkelt planförfarande**, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 28 §. Ändringen genomförs som ett tillägg till gällande plan. Tillägget redovisar vilka bestämmelser som utgår och vilka som ersätter dessa. Den ursprungliga planen gäller i övriga delar och ska läsas tillsammans med tillägget.

Tillägget bedöms vara förenligt med kap 3, 4 och 5 Miljöbalken.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Fastigheterna som berörs av tillägget är belägna i Strömma på Värmdö, öster om Kroksjön. Planen avgränsas mot söder av Ryttinge och väg 222. Planen avgränsas mot väster och norr av detaljplan för S2 (Värmdövik 1:1). Mot öster gränsar planen till detaljplaner i Strömmadal.

### **Areal**

Planområdets areal är ca 12,5 hektar.



Orienteringskarta

### **Markägförhållanden**

Kvartersmarken är i huvudsak i privat ägo. Herrvikstomtens Fastighetsägarförening äger vägområden och grönområden. Planområdet delas av väg 222 (Stavnäsvägen) vars vägområde är upplåtet med vägrätt till staten.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Strömma är utpekad som ett prioriterat förändringsområde i översiktsplanen (2003).

På sikt behöver alla dessa områden planläggas och befintliga planer revideras, samtidigt som frågor om infrastruktur, service och VA ses över.

Området berörs inte av några riksintressen.

## Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd intill 100 meter från stranden. Strandskyddet är upphävt inom de områden som utgör kvartersmark. Ingen ändring är föreslagen av kvartersmarkens omfattning varför strandskyddet inte påverkas.

## Detaljplaner

Fastigheterna som berörs av tillägget är belägna inom kommunens byggnadsplan 141 (Byggnadsplan för Herrvikstomten 54:1) fastställd 1959-10-27. Planen anger i huvudsak bostadsändamål (fritidshus) med friliggande hus i en våning. I juli 1987 infördes nybyggnadsförbud som bestämmelse i planen enligt plan- och bygglagen 5 kap 8 §1. Genomförandetiden har gått ut. Herrvikstomten 54:1 är en gammal fastighetsbeteckning, den heter idag Herrviksnäs 5:1.

## Program för detaljplanen

För området Värmdövik-Herrviksnäs-Strömma har ett gemensamt planprogram upprättats 2005 (*Program för Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma, Fördjupning av översiktsplanen*). Programmet med beaktande av inkomna samrådssynpunkter ligger till grund för det fortsatta detaljplanarbetet.

Kommunstyrelsen fattade i december 2009 beslut om att planläggning fick påbörjas för fastigheterna i Strömma, delområde S4.

Planen begränsas till ändring av nuvarande planbestämmelser för att medge ökad byggrätt för permanentboende i samband med införande av kommunalt vatten och avlopp. Därför föreslås att ändringen görs som ett tillägg till befintlig plan med enkelt planförfarande.

## Behovsbedömning

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande:

Tillägget medger endast utökad byggrätt inom kvartersmark i idag ianspråktaget planområde för fritidsbebyggelse som redan delvis utnyttjas som permanentbostad.

Vägnätet är befintligt.

Tillägget innebär att vatten och spillvattenförsörjningen förbättras genom anslutning till allmänt vatten- och spillvattenavlopp.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Tillägget påverkar inte heller något område eller natur som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus.

Någon miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18 § eller MKB-förordningen bilaga 4 behövs därför inte.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Naturmiljö

Landskapet är den inre skärgårdens med tallklädda bergsryggar, insprängda mindre dalsänkor samt havsvikar och sjöar kantade av branta stränder eller låglänta vasstränder.

Bergsryggarna har på sina ställen branta sidor som bildar markerade väggar i en dalgång.

Bebyggelsen har ofta placerats vid dessa branter eller uppe på ryggen vilket ytterligare förstärker landskapsbilden.

## **Kulturmiljö, befintlig bebyggelse och närmiljö**

Bebyggelsen är av blandad karaktär och utgörs av fritidshus från 1960-talet som idag till stor del är om- och tillbyggda eller ersatta med nya hus för permanentboende. Ingen fastighet är utpekad som fastighet av särskilt kulturintresse.

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Idag förekommer en stor del permanent bosättning i området som idag består av 25 fastigheter för bostadsändamål.

Området ligger i direkt kontakt med stora skogsområden och har nära till bad och båtliv.

Närmaste kommersiella service finns i Mölnvik respektive Hemmesta ca 10 km därifrån.

Värmdövik hör till Viks skolas upptagningsområde. Årskurs 6-9 går i Hemmestaskolan hög.

Närmaste kommunala förskolor finns i Skeppsvalsström och Hagaberg.

## **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken består av busslinjer som trafikerar väg 222 till Slussen. Busshållplatser finns i anslutning till Dalkrokstigen.

Större infartsparkering finns vid Grisslinge.

## **Biltrafik-väg 222**

Väg 222 ingår i huvudvägnätet och är en statlig väg som förbinder Stockholm med Gustavsberg och som leder vidare ut till Stavsås och Djurö.

Genom Strömma är högsta tillåtna hastighet 50 km/t.

Trafikflödet är idag ca 8500 fordon per årsmedeldygn. Trafiken varierar emellertid kraftigt med årstiderna till följd av det stora antalet fritidsboende som finns längre ut längs med Stavsåsvägen och i skärgården.

Vägområdena inom planområdet varierar mellan i huvudsak 9-10 meter. Vägbanornas bredd varierar huvudsakligen mellan 3 till 4 meter och är grusade.

Generellt råder 30 km/t inom området.

Behov finns av standardförbättringar avseende vändplaner och mötesplatser.

## **Gång- och cykeltrafik**

Inom området finns inga gång- och cykelvägar.

Gångstigar finns i området som i första hand leder ut i naturen eller till badplatserna.

## **Teknisk försörjning**

För den befintliga bebyggelsen finns enbart enskilda anläggningar för vatten och spillvatten. Dagvatten infiltreras på tomtmark.

Uppvärmning sker med egen anläggning, ofta med el i kombination med vedeldning.

Elförsörjning finns i området.

## **Avfall**

Närmaste återvinningsstation finns vid Strömma och Skeppsvalsström. Närmaste miljöstation för farligt avfall finns på återvinningscentralen vid Hemmesta vägskäl. Hushållsavfallet transporteras bort enligt konventionell sophämningsmodell.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Tillkommande bebyggelse**

Syftet med tillägget till gällande plan är att, samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut, ge möjlighet till byggrätter som motsvarar dagens krav för en permanentbostad. Minsta tomtstorlek som idag är 2500m<sup>2</sup> bibehålls. Bestämmelserna för bebyggelsens utformning ändras. Utökad byggrätt för envåningshus medges med en byggnadsarea på 200m<sup>2</sup> samt möjlighet att bygga i två våningar med en byggnadsarea på 150m<sup>2</sup> samt rätt till komplementbyggnad på 50 m<sup>2</sup>. Nybyggnadsförbudet i planen enligt plan- och bygglagen 5 kap 8 §1 upphävs då kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

### **Mark, vegetation och friytor**

De boende inom planområdet har tillgång till stora allmänna grönområden och skogsområden samt nära till bad och båtplatser.

### **Gator och trafik**

Alla fastigheter är anslutna till befintligt vägnät i området.

Vägbanorna utformas med en bredd av minst 4,5 meter eller om de är smalare förses med mötesplatser med fri sikt emellan. Vändplaner ska medge vändning av servicefordon. Detta bedöms rymmas inom befintligt vägområde.

Parkering av fordon sker på egen tomt.

Avstånd till busshållplats vid Stavsnäsvägen varierar mellan 50-500 m.

En framtida utbyggnad av gång- och cykelvägar som förbinder olika bostadsområden så att man kan undvika att ta sig ut på väg 222 är önskvärd. I samband med utbyggnad av huvudledningar för VA längs Stavsnäsvägen planeras en fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg som idag byggs ut från Ålstäket fram till gränsen mot Herrvikstomten. Gång- och cykelvägen kommer vidare att byggas ut fram till Dalkrokstigen för att sedan troligtvis följa Stavsnäsvägen mot Strömmadal.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och spillvatten**

Befintliga enskilda anläggningar ersätts med allmänna vatten- och spillvattenledningar. Alla fastigheter inom planområdet ansluts till det allmänna nätet.

Ledningsnätet är tänkt att byggas ut som ett LTA-system (Lätt TryckAvlopp). Rödragningen för ett LTA-system sker i gravar med konstant djup som följer topografin.

Kommunen tillhandahåller LTA-enhet (pump, pumpsump, automatik och larm) till samtliga fastigheter inom planområdet och har även underhållsansvaret för den. Fastighetsägaren ska dock stå för installation av LTA-enheten inne på fastigheten, vilket innebär att el ska dras till pumpen och att pumpsumpen ska grävas ner. Pumpsumpen är som standard ca 2,6 m djup och ca 60 cm i diameter. LTA-enheten placeras alltid inne på fastigheten.

Huvudledningar för vatten och avlopp mellan Ålstäket - västra delen av Strömma (Dalkrokstigen) byggs under perioden hösten 2009 - hösten 2011. Huvudledningarnas fortsättning genom Strömma byggs samtidigt som det lokala VA-nätet inom Strömma byggs. För dragning av huvudledningar genom Strömma utreds för närvarande två alternativa

sträckningar; längs väg 222 eller genom planområdet via Dalkrokstigen och Gränsvägen. En eventuell dragning i Dalkrokstigen innebär ett något större ingrepp i vägbanan under byggtiden.

Vägar och övrig mark som tas i anspråk återställs till ursprungligt skick efter VA-utbyggnaden.

Villkoren för anslutning till det allmänna nätet beskrivs närmare i genomförandebeskrivningen.

### **Dagvatten**

Dagvatten infiltreras på tomtmark som tidigare enligt LOD.

Vatten från vägområdet omhändertas med diken som även kan behöva ta hand om vattnet från tomter i vissa fall.

### **Värme, el och avfall**

Varje fastighet ordnar sin egen försörjning.

Vattenfall Eldistribution AB svarar för områdets elförsörjning och Telia Sonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. El- och teleledningar inom området är i de flesta fall byggda som luftledningar med samband mellan el och tele. I samband med att ledningsnätet för vatten och avlopp byggs ut kan det också vara lämpligt att markförlägga el- och teleledningar. Datakommunikation byggs ut av berörd operatör. Elförsörjning i området kan behöva förstärkas för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse. Ny transformatorstation finns i anslutning Dalkrokstigen vid infarten till området.

Hämtning av hushållssopor sker vid respektive fastighet.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Buller och luftföroreningar**

Planområdet är glest exploaterat. Inga gränsvärden för buller eller luftföroreningar bedöms kunna överskridas inom området.

### **Risk**

Väg 222 är sekundär transportled för farligt gods.

Ingen bebyggelse får uppföras närmare väg 222 än ca 30 meter enligt planbestämmelserna.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

### **Konsekvenser för miljön**

Planområdet är i dag ianspråktaget som bostadsområde med stora tomter. Antalet tomter förblir oförändrat och kvartersgränser bibehålls.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturområden eller landskapsbild.

### **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

Genom införande av kommunalt vatten och spillvatten minskar risken för skadliga utsläpp i planområdets mark- och vattenområden.

Inga riktvärden för partiklar överskrids.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskapet för vägnätet skall vara enskilt.

Kommunen skall vara huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar.

Inom allmän plats gäller §113 BL

### Genomförandetid

#### Allmän plats

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

#### Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också femton år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

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

Planen handläggs enligt PBL 5 kap 28 § enkelt planförfarande.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Ewa Andrén Holst

Planarkitekt

Robert Söderberg

VA-ingenjör

### Medverkande konsulter

Anna Lewén, Grontmij AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg

Planchef

Planenheten

Mats Åkerblad

Planarkitekt

## 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.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Preliminär tidplan för planprocessen

|                       |                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009 december         | Beslut i kommunstyrelsen om att anta start-PM för Strömma S4                                         |
| 2010 september        | Beslut i STN om att skicka ut detaljplaneförslaget för delområde S4A Herrvikstomten 54:1, på samråd. |
| 2010 oktober-november | Samråd                                                                                               |
| 2011 januari          | Beslut om godkännande av samrådsredogörelsen och antagande i samhällsplaneringsnämnden (SPN)         |
| 2011 februari         | Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft                                                           |

#### Genomförandetid

##### Allmän plats

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

##### Kvartersmark

Genomförandetiden för *kvartersmark* är också femton år. För kvartersmark börjar genomförandetiden dock löpa två år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglov inom kvartersmark kan medges tidigare under förutsättning att förbindelsepunkt för kommunalt vatten och spillvatten 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 och naturmark.

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, ofta en vägförening, svarar för.

Allmän plats i Värmdö kommun omfattar framförallt gator. 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. Vägverket är huvudman för de statliga vägarna.

Det finns en tradition i Värmdö kommun med enskild väghållning och att enskilt huvudmannaskap föreslås när nya planer arbetas fram och gamla detaljplaner ändras. Enskilt huvudmannaskap fördelar väghållningsansvaret mellan de fastigheter som har nytta av gatorna, samtidigt som fastighetsägarna ges större frihet att själva råda över de allmänna platser som finns inom deras respektive områden. Ansvarsfördelningen regleras genom myndighetsbeslut om inrättande av gemensamhetsanläggning.

För närvarande är en policy för huvudmannaskapet för allmänna platser inom kommunen under framtagande. Inriktningen för arbetet med denna policy är att huvudmannaskapet inom de olika bostadsområdena även fortsättningsvis skall vara enskilt.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för vägarna och naturmarken. Herrvikstomtens Fastighetsägarförening är en ideell förening som idag ombesörjer drift- och underhållsåtgärder på allmän plats inom planområdet. Ansvarsfördelningen mellan fastighetsägarna föreslås regleras genom inrättande av en gemensamhetsanläggning för vägarna och naturmarken. Herrvikstomtens Fastighetsägarförening föreslås bilda en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

### **Vatten och spillvatten**

Fastigheterna inom planområdet har idag enskilt vatten och spillvatten.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas så att det omfattar hela planområdet. Detta innebär att kommunen blir huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

Utbyggnad av VA-nätet kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilda ledningar på kvartersmark anläggs och bekostas av respektive fastighetsägare.

### **Ansvar för dag- och dräneringsvatten**

Dagvatten från enskilda tomter ska infiltreras inom fastigheten enligt kommunens dagvattenpolicy. Fastigheter kan också anlägga mindre dräneringsstråk parallellt med vägdiken för att fördröja delar av flödet vid kraftiga dagvattenflöden.

Dagvatten från vägarna i området ska avledas i diken, alternativt dräneringsledningar, inom vägområdet som ägs och förvaltas av Herrvikstomtens Fastighetsägarförening. Även den diffusa vattentillrinningen från omgivande mark och överskottsvatten ska kunna avledas genom vägens diken.

**El**

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägaren 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 Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

**Bebyggelse på kvartersmark**

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

**Organisation**

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs på Samhällsbyggnadskontoret.

Elnätet handläggs av Vattenfall Eldistribution AB och telenätet av Telia Sonera Skanova Access AB.

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

Nybyggnadskarta beställs hos Samhällsbyggnadskontoret, kartavdelningen.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos Bygg- och miljökontoret.

Eventuellt tillstånd enligt miljöbalken söks av fastighetsägaren hos länsstyrelsen i Stockholms län.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Ägoförhållanden**

Fastigheterna inom planområdet ägs till största delen av enskilda.

Herrviksnäs 5:1 utgörs av allmän mark och ägs av Herrvikstomtens Fastighetsägarförening som är en ideell förening. Efter inrättande av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening för reglerad förvaltning av den allmänna marken föreslås Herrviksnäs 5:1 överlåtas till samfällighetsföreningen.

**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning**

Minsta tillåtna tomtstorlek framgår av bestämmelserna till den ursprungliga plankartan. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsreglering.

I detaljplanen omfattar allmän plats de vägar och naturområden som plankartan redovisar.

De områden som betecknas allmän plats förvaltas i dagsläget av Herrvikstomtens Fastighetsägarförening, vilken ideellt ombesörjer de drift- och underhållsåtgärder på vägar och grönområden som initieras av föreningens medlemmar. Då enskilt huvudmannaskap gäller för planen kommer ansvaret för den allmänna marken att åligga fastighetsägarna inom planområdet. Ansvarsfördelningen mellan fastighetsägarna regleras i en anläggningsförrättning som kan ansökas av enskild fastighetsägare eller av kommunen.

### **Ledningsrätt**

De tillkommande vatten- och spillvattenledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark, huvudsakligen i gatumark och i vissa fall i naturmark. I planen har införts en bestämmelse som reglerar att all allmän mark ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, samt för uppförande av pumpstation och transformatorstation.

Kommunen ansöker om ledningsrätt för sina ledningar.

El- och teleledningar säkras med ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Nedan redovisas de kostnadsposter som kommer att belasta fastighetsägarna. Det är inte möjligt att bedöma kostnaderna per fastighet då fördelningen beror på utfallet av eventuell anläggningsförrättning.

Det är huvudmannens ansvar att i detalj studera behovet av åtgärder enligt detaljplanens föreskrifter. Befintliga vägar inom området är 3-4 meter breda. Utlagt vägområde möjliggör utbyggnad och förbättringsåtgärder med breddning av vägbanan eller utbyggnad av mötesplatser samt förbättring av vändplaner.

### **Kostnadsfördelning för gemensamma anläggningar**

Kostnaderna för gemensamma anläggningar som naturmark och vägar föreslås fördelas på fastighetsägarna efter andelstal som fastställs vid en lantmäteriförrättning. Varje fastighet tilldelas andelstal för såväl utförande som för drift och underhåll av en gemensamhetsanläggning. Alla delägande fastighetsägare är sakägare i förrättningen och får vara med och påverka andelstalens fördelning. Kostnaden per fastighet är därför inte möjlig att bedöma innan en förrättning har genomförts.

### **Vatten och spillvatten**

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. VA-taxan för en enfamiljsvilla i 2010 års kostnadsläge är 206 458 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**

Kostnader för el och tele debiteras enligt gällande taxa.

### **Bygglovtaxa och planavgift**

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning. För ett normalstort enbostadshus är planavgiften och bygglovavgift tillsammans cirka 40 000 kr.

**Förrättningskostnader**

Förrättningar som till exempel fastighetsreglering, fastighetsbestämning, anläggningsförrättning och ledningsrätt utförs av Lantmäteriet.

Anläggningsförrättning: Förrättningskostnaderna fördelas enligt de andelstal som fastigheterna får och tas i regel ut då förrättningen vunnit laga kraft.

Övriga enskilda förrättningar: Förrättningskostnaderna fördelas mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Priset för en förrättning följer de taxepprinciper som regeringen fastställt.

**Inlösen, ersättning**

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 avlopp**

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

**Dagvatten**

Dagvattenutredning för Strömma, delområde S4, rapport 2010-0267-A, WRS Uppsala AB

**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.

**MEDVERKANDE****Medverkande tjänstemän**

Ewa Andrén Holst

Planarkitekt

Robert Söderberg

VA-ingenjör

**Medverkande konsulter**

Anna Lewén, Grontmij AB

Lantmätare

Mats Åkerblad, Åkerblads Arkitektkontor AB

Planarkitekt

**VÄRMDÖ KOMMUN**

**Samhällsbyggnadskontoret**    **Tillägg till detaljplan för Herrvikstomten 54:1, S4a**  
**Laga kraft 2011-02-04**                      **SPN 2011-01-18**                      **Dnr 10STN/0159**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Mats Hellberg  
Planchef  
Planenheten

Mats Åkerblad  
Planarkitekt