

**Detaljplan för  
del av Ytterby och Överby (Björkviken mm)  
Vaxholms stad, Stockholms län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidsplan**

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt nedanstående tidsplan. Tidsplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Juni 2003       | Beslut om samråd             |
| Juni – Aug 2003 | Samråd                       |
| Oktober 2004    | Beslut om utställning        |
| Jan 2005        | Utställning                  |
| Dec 2005        | Godkännande av planförslaget |
| Dec 2005        | Antagande av planförslaget   |
| Jan 2006        | Laga kraft                   |

När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för nya bostadshus enligt detaljplanen.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden har satts till 15 år från och med den dag planen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras av att planområdet redan är bebyggt och att de förändringar som förväntas med nya byggnader och tillbyggnader förmodas ske successivt under en längre tid.

#### **Huvudmannaskap**

##### **Vatten och spillvatten**

Roslagsvatten AB är huvudman för vatten- och spillvattenförsörjningen. Företaget har byggt ut vatten och spillvatten inom området.

##### **Allmän plats**

Enskilt huvudmannaskap föreslås för all allmän platsmark inom planområdet.

##### Vägar

Resarö vägförening är idag huvudman för enskilda vägar på ön och sköter dem med undantag av de statliga vägarna samt de allmänna vägarna inom Ytterbygård och Löjvik. Några mindre stickvägar sköts av berörda fastighetsägare.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för vägarna inom allmän plats i planområdet.

### Övrig allmän platsmark

Allmänningar samt park- och naturområden sköts idag av ägaren eller kringliggande fastigheter i informell samverkan eller genom bildade föreningar.

Fortsatt enskilt huvudmannaskap föreslås för den allmänna platsmarken inom planområdet. Se vidare gemensamhetsanläggningar inom allmän plats, Övrig allmän plats.

|      |  |
|------|--|
| El   | <p>Graninge Elnät AB är elnätsägare på Resarö. Belysningen på vägföreningens vägar ägs och sköts av Graninge Elnät AB enligt avtal med vägföreningen. För närvarande pågår upprustning av vägbelysningen.</p> <p>Graninge Elnät AB har i huvudsak markförlagt sina kablar i samband med utbyggnad av vatten och spillvatten. Delar av nätet blir kvar som luftledningar.</p> |
| Tele | <p>Skanova ansvarar för telenätet i området.</p>   |

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Gemensamhetsanläggning** En anläggning, t ex en väg, kan vara gemensam för flera fastigheter. För att reglera skötsel och kostnadsfördelning för anläggningen kan man bilda en samfällighet enligt anläggningslagen, en s.k. gemensamhetsanläggning. Antingen förvaltas gemensamhetsanläggningen av de delägande fastigheterna, s.k. delägarförvaltning, eller av en samfällighetsförening som leds av en styrelse, s.k. föreningsförvaltning. En gemensamhetsanläggning skapas av lantmäteriet i en anläggningsförrättning.

### **Gemensamhetsanläggningar inom allmän plats**

Vägar Resarö vägförenings väganläggningar utgör, efter enskilda väglagens upphörande 1998, en gemensamhetsanläggning. Föreningen, som sedan dess är en samfällighetsförening, har endast nyttjanderätt till vägmarken som inom detaljplaneområdet i huvudsak är i privat ägo.

För att genomföra åtgärder utöver normal drift inom dagens vägområde, t.ex. föra in ett nytt vägavsnitt till det som föreningen ansvarar för, krävs en anläggningsförrättning. Med hänsyn till dagvattenavledning, framtida trafik och det faktum att väg och tillhörande dike ibland går över befintlig tomt kan en reglering av vägområdet behöva genomföras. För att genomföra dessa åtgärder krävs ibland upplåtelse av mark på en fastighet. Upplåtelsen kan vid enskilt huvudmannaskap lösas med utrymmesservitut. I bilaga 1 redovisas på karta och förteckning de fastigheter där utökade vägområden föreslås.

Övrig allmän plats

#### Tillkommande

Allmän plats som benämns **NATUR och PARK** föreslås skötas av enskild huvudman. Lämplig lösning prövas vid anläggningsförrättning. Ansökan om förrättning ska ske när detaljplanen vunnit laga kraft. För allmäntillgängligheten till områdena är det normalt av betydelse att en samfällighetsförening med många medlemmar har ansvar för skötseln.

### **Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark**

För att säkerställa och ordna tillfart till de fastigheter som saknar förbindelse med allmän väg kommer en del mindre gemensamhetsanläggningar för utfartsväg att behöva skapas. I dessa kan även ev. gemensamma VA-ledningar ingå. Detta innebär inte att fastigheternas gränser ändras. I detaljplaneförslaget markeras möjliga samfälligheter med **g**. I några fall kan utfart och andra gemensamma frågor lösas även på annat sätt, ex. servitut, beroende på vad berörda fastighetsägare kommer överens om. Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till skapandet av gemensamhetsanläggning och servitut.

#### **g** föreslås inom kvartersmark för följande fastigheter:

##### *Överby 2:18 – 19*

Gemensamhetsanläggning avseende utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Överby 2:18 och framtida avstyckning från Överby 2:19. Eventuellt kan Överby 2:19, den del som ligger kvar efter avstyckning, också ingå i gemensamhetsanläggningen. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 2:19.

##### *Överby 6:51 och framtida avstyckningar från 29:54*

Gemensamhetsanläggning avseende ny utfartsväg och vatten- och spillvattenledningar inrättas för Överby 6:51 och framtida avstyckningar från Överby 29:54. Området för gemensamhetsanläggningen berör fastigheten Överby 29:54 och ev Överby 29:49.

##### *Bryggan i Björkviken*

Bryggan som nyttjas av flera båtägare har i detaljplanen beteckningen småbåtshamn. Beteckningen "**g**" anger att för bryggans skötsel m.m. kan en gemensamhetsanläggning bildas. Här föreslås att nuvarande nyttjare och tillkommande fastigheter från Ytterby 4:765 ingår i denna anläggning.

##### *Gemensam brunn Ytterby 4:412*

Beteckningen "**g**" anger att för brunnens skötsel m.m. kan en gemensamhetsanläggning bildas. Här föreslås att nuvarande nyttjare, ingår i denna anläggning.

## Servitut

### Befintliga servitut

Inom planområdet finns ett antal officialservitut och inskrivna avtalsservitut bl a för väg.

Fastigheten Överby 2:19 har servitut för utfartsväg över fastigheten Ytterby 4:797, tidigare Ytterby 4:379.

Servitut finns för Ytterby 4:243 och 4:250 för utfart och båtbygga. Servitutet belastar Ytterby 4:290.

Ytterby 4:315, 377-379, 394, 400, 421, 439-442, 444, 445, 452, 456, 581, 582 samt 599 har rätt att för utfart och båtbygga nyttja stamfastigheten Ytterby 4:290:s strand.

Det kan dessutom finnas oinskrivna avtalsservitut.

### Tillkommande servitut

Servitut behövs för att säkerställa angöring och va-ledningar för enstaka fastigheter inom planområdet.

Det ankommer på respektive fastighetsägare att ta initiativ till bildandet av servitut.

#### *Överby 2:74*

Servitut inrättas för Överby 2:74 för befintlig utfartsväg samt vatten- och spillvattenledningar över Överby 29:49.

#### *Ytterby 4:243 och 4:494*

Servitut inrättas för Ytterby 4:243 för befintlig utfartsväg över Ytterby 4:493 samt del av Ytterby 4:494. På plankartan anger bestämmelsen **y** att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

#### *Överby 2:18 och 2:19*

Servitut inrättas för Överby 2:18 och 2:19 för ny utfartsväg över Överby 29:49. På plankartan anger bestämmelsen **y** att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

Syftet med y-områdets avgränsning är att befintligt servitut för Överby 2:19 ska kunna nyttjas men inte utökas till att omfatta fler fastigheter.

#### Servitut för VA-servisledningar

Servitutsavtal upprättas mellan fastighetsägare som måste ha servisledningar över varandras fastigheter.

## Fastighetsbildningar

- En avstyckning får ske från fastigheterna Ytterby 4:413, 4:420, 4:257, 4:256, 4:580, 4:408, 4:589, 4:261, 4:260, 4:259, 4:241 och 4:315 samt Överby 1:119, 1:123, 2:19, 2:95, 6:3, 6:23, 6:25, 19:1 och 29:48.
- Två avstyckningar får ske från fastigheterna Ytterby 4:252, 4:400, 4:428 och 4:765 och från Överby 2:58.
- Tre avstyckningar får ske från fastigheten Ytterby 4:242.

- I anslutning till Överby 6:51 och 6:3 får tre nya fastigheter bildas genom avstyckning från Överby 29:54.
- I anslutning till Överby 2:93 och 2:74 får en ny fastighet bildas genom avstyckning från Överby 29:49.
- Därutöver får sex fastigheter bildas av de två grundfastigheterna Överby 2:62 och Ytterby 4:394.

För tillfart till Ytterby 4:408 föreslås en reglering så att utfart kan ske över Överby 29:53.

### Ledningsrätt

Roslagsvatten AB har ledningsrätt för allmänna VA-ledningar inom området.

På plankartan anges **u** – områden för ledningar.

### Annan rätt till mark

Nyskapad allmän platsmark

Områden som är markerade med **PARK** och **NATUR** föreslås överlåtas alternativt upplåtas av markägaren till den krets av markägare som ingår i området Ytterby respektive Överby.

Ersättningar

Upplåtande fastighet har viss rätt till ersättning. Fastighetsägare som får möjlighet att stycka förväntas överlåta alternativt upplåta allmän platsmark utan ersättning.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Nedan redovisas kostnader som kommer att belasta fastighetsägarna.

| Kostnad                             | Tidpunkt för debitering   |
|-------------------------------------|---|
| <b>VA,</b><br>debiteras enligt taxa | Roslagsvatten AB debiterar större delen av anslutningsavgiften då förbindelsepunkt upprättats och en mindre del då fastighetsägaren lagt sina servisledningar och kan koppla in LPS-pumpen.   |
| <b>Vägar och övrig allmän plats</b> | Huvudmannen för vägarna avser inte genomföra större förändringar. Utbyggnad av tillkommande vägvägnitt avses bekostas av exploatören.   |
| <b>Plankostnader</b>                | Kostnad för planarbetet tas ut i form av planavgift enligt taxa som en del i kostnaden för bygglov. För ett enbostadshus på 200 m <sup>2</sup> bruttoarea är planavgiften med nuvarande (september 2005) taxa ca 15 000 kr.   |
| <b>Förrättningskostnader</b>        | Förrättningskostnaden för eventuell anläggningsförrättning är svår att bedöma då kostnaden till stor del är beroende av bland annat förrättningsens omfattning. Kostnaden för en förrättningslantmätare är 1 100 kr/tim, under 2005. Kostnaderna fördelas enligt de andelsantal som fastigheterna får och tas i normalfallet ut då förrättningen vunnit laga kraft. |

Övriga enskilda förrättningar, se nedan

Vid en avstyckning eller fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kostnaden tas ut då förrättningen vunnit laga kraft. Under 2005 är baspriset för en avstyckning 16 000 kr och fastighetsreglering 14 000 kr. Man kan begära fast pris eller betala efter löpande räkning.

För en avstyckning kan ersättning utgå till redan bildad samfällighet.

## Vatten och spillvatten

Kostnaden för vatten och spillvatten för respektive fastighet tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt 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. Vid senare avstyckning debiteras för den tillkommande fastigheten.

För specialfall där eget vatten kan användas även i fortsättningen gäller lägre brukningsavgifter. Kontakta Roslagsvatten AB för närmare information.

Roslagsvatten erbjuder fastighetsägarna ett serviceavtal på LPS-pump mot en årlig avgift som för närvarande är 485 kr/år om pumpstation byggs enligt Roslagsvatten AB:s anvisningar.

## Vägar, allmän platsmark

Vid enskilt huvudmannaskap är det i första hand huvudmannen (vägföreningen), som ansvarar för de förbättringar föreningen anser erforderliga. Om åtgärden är av sådan art att förrättning krävs kan detta begäras av huvudmannen, enskild eller kommunen. Lantmäterimyndigheten bedömer angelägenhetsgraden. Vägföreningens nuvarande ståndpunkt är att det endast behövs mindre åtgärder som kan rymmas inom den årliga driften.

För annan allmän plats än vägmark (**PARK** och **NATUR**) bedöms iordningställande inklusive lekplats vid Ytterbyuddsvägen kunna bekostas av ägarna till exploateringsfastigheterna inom planområdet Dp 376.

## Kostnadsfördelning

Eventuella kostnader med anledning av eventuell förrättning kommer att fördelas på fastighetsägarna enligt de andelstal som fastställs i samband med förrättning.

## UTREDNINGAR

### Dagvatten från väg

I samband med projektering av förändringar för vägarna behöver dagvattenföringen från dessa särskilt uppmärksammas. Detta är huvudmannens ansvar.

### Geoteknik

Val av grundläggningsmetod bör föregås av geoteknisk undersökning. I det låglänta området vid Björkviksvägen ska geoteknisk utredning genomföras i samband med bygglov. Det är markägarens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

## ÖVRIGT

### Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för all mark och vatten inom planområdet utom de områden som betecknas med **NATUR**, **PARK**, **W** och **WV**. I samband med utställning av detaljplanen tillskriver kommunen länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom planområdets kvartersmark. Länsstyrelsen är beslutande myndighet.

### Upphävande

Detaljplan nr 93, fastställd 1958-05-10 och nr 687, fastställd 1941-07-17, upphävs för den del som ligger inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### Förordnande

Länsstyrelsen förordnade med stöd av 113§ byggnadslagen att i samband med att byggnadsplan nr 93 fastställdes 1958-05-10, ägaren av fastigheterna Överby 1:19, 1:39, 1:41, 2:53 och 6:1 utan ersättning skall upplåta all den inom samma fastigheter belägna, obebyggda mark, som å byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Enligt underhandskontakt med länsstyrelsen upphävs detta förordnande i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

### Angöring

Om möjligt ska båtplats ordnas inom WV-område för angöring till Moholmen. Planen ger möjlighet att ordna en parkeringsplats inom område för pumpstation.

## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har arbetats fram av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Magnus de Vries i samarbete med stadsarkitekt Susanne Edén och mark- och exploateringsingenjör Sara Söderstam, Vaxholms stad samt Karl-Johan Sköld, Sköld Partners AB.

Susanne Edén  
Stadsarkitekt  
Vaxholms stad

Gerd Johansson  
Kommun- och Samhällsbyggnadschef  
Vaxholms stad

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

## BILAGA 1

Förslag till upplåtelse av allmän platsmark, väg- och naturområde.  
Karta se nästa sida.

| Trakt   | Blockenhet | Upplåtelse väg | Upplåtelse natur |
|---------|------------|----------------|------------------|
| Ytterby | 4:145      | 6,3            | 664,3            |
| Ytterby | 4:146      |                | 627,7            |
| Ytterby | 4:151      | 25,0           |                  |
| Ytterby | 4:180      | 18,0           |                  |
| Ytterby | 4:189      | 12,5           |                  |
| Ytterby | 4:190      | 57,5           |                  |
| Ytterby | 4:241      | 25,5           |                  |
| Ytterby | 4:242      | 319,0          | 1195,0           |
| Ytterby | 4:245      | 22,5           |                  |
| Ytterby | 4:246      | 40,4           |                  |
| Ytterby | 4:252      |                | 2423,4           |
| Ytterby | 4:261      | 122,0          |                  |
| Ytterby | 4:315      | 28,6           |                  |
| Ytterby | 4:353      | 39,7           |                  |
| Ytterby | 4:378      | 57,4           |                  |
| Ytterby | 4:392      | 12,5           |                  |
| Ytterby | 4:394      | 89,0           |                  |
| Ytterby | 4:400      | 211,8          |                  |
| Ytterby | 4:413      | 32,5           |                  |
| Ytterby | 4:420      | 43,6           |                  |
| Ytterby | 4:423      | 16,7           |                  |
| Ytterby | 4:441      | 27,5           |                  |
| Ytterby | 4:483      | 211,0          |                  |
| Ytterby | 4:588      | 27,6           |                  |
| Ytterby | 4:67       | 3,9            |                  |
| Ytterby | 4:758      | 10,0           |                  |
| Ytterby | 4:765      | 226,0          | 2363,0           |
| Överby  | 1:100      | 34,3           |                  |
| Överby  | 1:86       | 13,4           |                  |
| Överby  | 2:56       | 10,8           |                  |
| Överby  | 2:63       | 26,1           |                  |
| Överby  | 2:66       | 34,1           |                  |
| Överby  | 2:95       | 33,3           |                  |
| Överby  | 29:53      | 1417,2         |                  |
| Överby  | 29:54      |                | 487,1            |
| Överby  | 6:23       | 32,3           |                  |
| Överby  | 6:25       | 44,0           |                  |
| Överby  | 6:6        | 10,6           |                  |



DP 376

