

KS 2012.212

UPPRÄTTAD 2012-05-25

REVIDERAD 2013-01-03

ANTAGEN 2013-02-18

LAGA KRAFT 2013-07-18

RÄTTAD ENLIGT FÖRVALT-
NINGSLAGEN 26 § 2014-08-25



GENOMFÖRANDE - BESKRIVNING

Detaljplan för

TINGVALLAOMRÅDET

omfattande del av fastigheten Bällsta 2: 789 m fl fastigheter i
Vallentuna kommun, Stockholms län

D20130718



**Vallentuna
kommun**

Innehåll

1. Inledning	3
2. Detaljplanen	3
3. Organisatoriska frågor	4
3.1 Tidplan	4
3.2 Genomförandetid	4
3.2.1 Allmänt	4
3.2.2 Tingvalla	5
3.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	5
3.3.1 Allmänna platser	5
3.3.2 Ledningar	5
3.3.3 Kvartersmark för enskilt ändamål	5
3.4 Organisation	6
4. Fastighetsrättsliga frågor	6
4.1 Ägoförhållanden	6
4.2 Fastighetsgränser	6
4.3 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar	6
4.3.1 Allmänna anläggningar	7
4.3.2 Enskilda anläggningar	8
4.3.3 Gata som blir kvartersmark	9
4.3.4 Vattenområde	9
5. Tekniska frågor	10
5.1 Vatten och spillvatten	10
5.2 Dagvatten	10
5.3 El- och teleledningar m.m.	11

5.4 Gator	11
5.5 Radon	11
6. Ekonomiska frågor	11
6.1 Allmänt.....	12
6.2 Plan- och bygglovavgift	12
6.3 Gatukostnader.....	12
6.4 Anslutningsavgift för vatten och spillvatten	13
6.5 Åtgärder på de allmänna el- och telenäten	14
6.6 Anslutning till el-, tele- och fjärrvärmenät.....	14
6.7 Inlösen, ersättning.....	14
6.8 Fastighetsbildning.....	15
7. Medverkande tjänstemän.....	15

1. Inledning

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, vatten och avloppsanläggningar (nedan benämnt VA-anläggningar), gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

2. Detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en omvandling av ett befintligt fritidshusområde till ett område för permanentbostäder. Syftet är även att möjliggöra en förtätning av området med fler bostäder samt att förbättra områdets vatten- och avloppssituation. Planen ersätter gällande plan B550430-35 samt del av plan B630614.

Inom planområdet möjliggörs totalt 72 bostadstomter för friliggande villor genom att medge större byggrätter och mindre tomter i jämförelse med gällande planer för området. Planen möjliggör för utbyggnad av de lokala vägarna i området för att försörja nya tomter samt för att förbättra vägstandarden i området. VA-situationen i området förbättras genom att det allmänna vatten- och avloppsnätet byggs ut.

Inom planområdet ligger Arkils tingstad (från 1000-talet) som är ett viktigt besöksmål inom Runriket. I anslutning till tingsplatsen möjliggör planen en ny entré till besöksmålet med parkering och vändplan för turistbussar och besökare.

Kända naturvärden och fornminnen i området sparas och skyddas inom naturmark och fornlämningsområde.

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.



3. Organisatoriska frågor

3.1 Tidplan

Planskede

- Samråd vår 2012
- Utställning, genomförandeavtal
4 mån maj - aug 12 höst 2012
- Godkännande 1 mån sep 12 höst 2012
- Antagande 3 mån jan - feb 13 vår 2013
- Laga kraft 1 mån mar 13 vår 2013

Genomförandeskede

- Fastighetsbildning, bygglov, projektering, upphandling
6 mån mar - juli13 vår 2013
- Byggande allmänna ändamål
24 mån apr 14 – jan 15 vår 2014 - vår 2015
- Byggstart inom kvartersmark
feb 15 vår 2015

3.2 Genomförandetid

3.2.1 Allmänt

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter, d.v.s. fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kunna anpassa sin egen planering därefter. Kommunen är, i egenskap av huvudman för allmän plats, skyldig att färdigställa gator m.m. inom genomförandetiden. Genomförandetiden ska vara så lång att det är rimligt att detaljplanen hinner genomföras och får vara mellan 5 – 15 år.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla och ge byggrätter som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver den. 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. Däremot får planen ersättas, ändras eller upphävas efter genomförandetidens utgång utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



Redaktionellt fel.
Genomförandetiden för
kvartersmark börjar två och
ett halvt år efter laga kraft.

3.2.2 Tingvalla

Det är när genomförandetiden börjar löpa som man har rätt att, efter att ha fått bygglov, påbörja byggnadsarbeten. I Tingvalla börjar genomförandetiden för kvartersmark för enskilt ändamål d.v.s bostäder ~~två år~~ efter den dag planen vunnit laga kraft. Kommunen har valt att förskjuta genomförandetiden för anläggningar på kvartersmark för enskilt ändamål så att kommunen först får 30 månader på sig att färdigställa gator och ledningar. Det går däremot bra att ansöka om avstyckning då planen har vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för utbyggnad av allmänna anläggningar på allmän platsmark och på u- områden inom kvartersmark samt byggnader och anläggningar inom E-områden börjar den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden slutar 15 år efter den dag planen vinner laga kraft.

3.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

3.3.1 Allmänna platser

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (gator, naturområden m.m.). Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen svarar för genomförandet av planen inom allmän platsmark, d.v.s. bygger ut gator och andra allmänna platser i enlighet med planen samt löser in allmän platsmark. Det är även kommunen som kommer att ha hand om drift och underhåll för dessa platser.

3.3.2 Ledningar

VA-, el-, tele- och eventuellt fjärrvärmenät kommer i huvudsak att förläggas inom allmän platsmark och inom kvartersmark för allmänt ändamål (E-områden).

Detaljplaneområdet kommer att ligga inom verksamhetsområdet för allmänt vatten och spillvatten vilket innebär att Vallentunavatten AB är huvudman för det allmänna VA-nätet med tillhörande anläggningar och ansvarar för nätets utbyggnad, drift och underhåll.

Huvudman för telenätet är TeliaSonera Skanova Access AB och huvudman för elnätet i området är Elverket Vallentuna AB. Eventuell fjärrvärmeleverantör är E.ON Sverige AB.

3.3.3 Kvartersmark för enskilt ändamål



Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning av samtliga anläggningar och bebyggelse på kvartersmark för enskilt ändamål. Det kan gälla bostadshus, ev. skaftvägar, utfarter och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till huset.

3.4 Organisation

- Kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, exploaterings- och infrastrukturavdelningen, ansvarar för utbyggnad av gator samt mark-, exploaterings- och avtalsfrågor.
- Kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, miljö & bygglov handlägger bygglovan-sökningar.
- Vallentunavatten AB, genom Roslagsvatten AB, ansvarar för utbyggnaden av VA-anläggningen samt, på kommunens uppdrag, för utbyggnad av brandvattennätet.
- Elverket Vallentuna AB ansvarar för utbyggnad och jordförläggning av elnätet.
- TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för utbyggnaden och jordförläggning av telenätet.
- Lantmäteriet i Stockholms län (nedan benämnt lantmäteriet) handlägger fastighetsbildningar och inrättande av gemensamhetsanläggningar för t.ex. utfart.

4. Fastighetsrättsliga frågor

4.1 Ägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Bällsta 2:789, Kragsta 1:52 och 2:7. Övriga fastigheter är i enskild ägo. Fisket i större delen av Vallentunasjön som ingår i planområdet är samfällt för delägarna i Bällsta FS:5.

Se även fastighetsförteckning.

4.2 Fastighetsgränser

Ett antal av fastigheterna inom området är antingen bildade för många år sen eller har bildats genom s.k. avsöndring vilket innebär att gränspunkter kan vara svåra att hitta och i avsöndringsfallen att gränserna inte är bestämda. Detta innebär att redovisade arealuppgifter är osäkra och att gränsbestämningar kan behöva göras i samband med avstyckning eller fastighetsreglering.

4.3 Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar



4.3.1 Allmänna anläggningar

För att kunna bygga ut allmänna platser i enligt detaljplanen behöver kommunen lösa in mark från enskilda fastighetsägare vilket har kommunen rätt till enligt plan- och bygglagen 6 kap 17 §. I de flesta fall planerar kommunen att ansöka om och bekosta fastighetsreglering hos lantmäteriet, som också beslutar om ersättningen. Lantmäteriets beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen. I några fall med större fastighetsägare kan överenskommelse i stället ske genom exploateringsavtal mellan ägarna och kommunen.

Kommunen kommer att lösa in mark från nedanstående fastigheter, ytorna är ungefärliga och kan komma att ändras:

Fastighet	Ungefärlig yta m ²
Bällsta 2:129	589
Bällsta 2:178	962
Bällsta 2:180	1085
Bällsta 2:189	112
Bällsta 2:190	32
Bällsta 2:193	124
Bällsta 2:194	534
Bällsta 2:195	89
Bällsta 2:197	70
Bällsta 2:225	77
Bällsta 2:226	159
Bällsta 2:258	71
Bällsta 2:261	310
Bällsta 2:262	113
Bällsta 2:269	66
Bällsta 2:270	236
Bällsta 2:271	78
Bällsta 2:273	92
Bällsta 2:655	107
Bällsta 2:789	80
Bällsta 2:881	21

Inom områden markerat med u₁ på plankartan, s.k. u-områden, ges ledningsägare möjlighet att lägga ner allmänna ledningar. Rätten ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt. Ledningsägaren ansvarar för den handläggningen. Inom områden markerat med z₁ på plankartan, s.k. z-områden ges väghållaren möjlighet att erhålla släntservitut. Rätten ska säkerställas med servitut och väghållaren ansvarar för den handläggningen

Fastigheter med u och z områden	Avsedd Användning	Areal, m ²
Bällsta 2:129	Dagvattenledning	389
Bällsta 2:180	Dagvattenledning	404
Bällsta 2:180	Vägslänt	58
Bällsta 2:189	Vägslänt	20
Bällsta 2:194	Vägslänt	33
Bällsta 2:269	Vägslänt	49

Övriga allmänna anläggningar avses lokaliseras till allmän platsmark, ägd av kommunen.

4.3.2 Enskilda anläggningar

Detaljplanen innehåller bestämmelser om att minsta tomtstorlek för friliggande småhus är 1 200 m² och att en tomtplats om minst 24 x 24 meter ska rymmas inom fastigheten. Inom planare delar av området som inte ligger i anslutning till vattnet eller fornlämning är minsta tillåtna tomtstorlek 1000 m² och minsta tomtplats 24 x 24 meter. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning samt servitut som berör den egna fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar inrättas med fördel då flera fastigheter behöver en anläggning som kan användas av flera, t.ex. utfartsväg och ledningar. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en anläggningsförrättning som handläggs av lantmäteriet. I beslutet slås fast vilken standard anläggningen ska ha och hur fastighetsägarna ska dela på kostnader för anläggande och drift. Fastighetsägarna ansvarar själva för att uppföra anläggningen. Gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas enligt tabellen på nästa sida:

Fastigheter som bedöms behöva gemensamhetsanläggning	Syfte	Fastigheter som uppläter mark
Bällsta 2:178, 2:262 och 2:655	Gemensam utfart, VA-ledning och sophantering för avstyckningar från fastigheterna.	Bällsta 2:178 och 2:262

Bällsta 2:189 och 2:190	Gemensam utfart och VA-ledning för styckningslotter från båda fastigheterna.	Bällsta 2:190 och 2:189
Bällsta 2:129	Gemensam utfart, VA-ledning och sophantering för avstyckningar från fastigheten.	Bällsta 2:129
Bällsta 2:191	Gemensam utfart och VA-ledning för styckningslotterna från fastigheten.	Bällsta 2:191

Fördelarna med gemensamhetsanläggningar för utfartsvägar, ledningar m.m. är att flera parter delar på en kostnad, exempelvis ledningsschakt, antal meter infartsväg per fastighet m.m. Gemensamhetsanläggningar kan minska både anläggnings- och driftskostnader för den enskilde fastighetsägaren

4.3.3 Gata som blir kvartersmark

På den kommunalt ägda fastigheten Bällsta 2:789, vid den befintliga Tingvallavägens norra gren, finns ett markområde som föreslås bli kvartersmark. Kommunen föreslår att marken byts mot mark som behöver lösas in för allmänt ändamål eller kan föras till angränsande fastigheter för att skapa bättre möjligheter till avstyckning. I första hand gäller bytet Bällsta 2:710 som planeras som naturmark.

4.3.4 Vattenområde

Delar av Vallentunasjön som ingår i planområdet betecknas i planen som öppet vatten (W). Arbeten som syftar till att göra förändringar på stranden eller i vattenområdet kan kräva dispens och tillstånd enligt miljöbalkens regler.

Fastigheter vars mark gränsar mot vatten äger inte alltid vattnet utanför stranden. Vid arbete i strandkant krävs medgivande från ägaren till berörd fastighet, vattenområde och eventuella arrendatorer, fiskesamfälligheter eller andra rättighetshavare. Uppgift om ägare och rättighetshavare m.fl. kan fås från lantmäteriet.

5. Tekniska frågor

5.1 Vatten och spillvatten

Hela planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Allmänna ledningar med tillhörande anläggningar kommer att byggas ut i området efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen fått tillträde till den allmänna platsmarken. Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten kommer att upprättas till samtliga bildade fastigheter inom detaljplaneområdet.

Spillvattennätet byggs som konventionellt självfallssystem men vissa fastigheter behöver pumpa upp spillvattnet från huset till självfallsledningen i gatan. Pumparna kommer inte att ingå i den allmänna VA-anläggningen utan kommer att ägas och skötas av den enskilde fastighetsägaren. Följande fastigheter bedöms ha behov av pump: Bällsta 2:189, Bällsta 2:190 och Bällsta 2:191. Fler fastigheter kan behöva pumpa sitt spillvatten från byggnad till ledningar i gata beroende på hur byggnaden placeras.

En allmän pumpstation för spillvatten ska anläggas inom område betecknat med E₁ på plankartan. Därifrån pumpas spillvattnet till reningsverk.

5.2 Dagvatten

Dagvattnet avleds idag naturligt till Vallentunasjön, som är en del av Oxundaåns avrinningsområde. För Oxundaåns avrinningsområde finns en dagvattenpolicy som är antagen av kommunfullmäktige 2002-03-11. Dagvatten ska enligt policyn tas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken där det är möjligt.

Vägdagvatten kommer tas om hand via ett dikesnät i anslutning till vägarna i området. Dikesnätet leder vägdagvattnet till våtmarken söder om Arkils Tingstad för vidare utlopp i Vallentunasjön. Våtmarken avses utvecklas till en översilningsyta med fördröjningsdiken alternativt meandrande dike för att fördröja och rena dagvattnet innan det når Vallentunasjön. En del av dagvattnet kommer att ledas i dike över fastigheten Bällsta 2:129 samt fastigheten Bällsta 2:180.

Inom kvartersmarken i detaljplaneområdet ska LOD tillämpas så långt som möjligt. Dagvattnet från kvartersmark bedöms att inte fullt ut kunna tas omhand lokalt på grund av bristande infiltrationsförutsättningar. När så är fallet ska dagvatten innan avledning till dikesnätet får ske fördröjas inom fastigheten så långt möjligt. Takvatten får inte ledas direkt ut i diket. Fördröjningsåtgärderna ska vara sådana att de naturliga yt- och grundvattenströmmarna behålls, förutsatt att det inte framkallar problem på andra fastigheter. Takvatten ska i första hand avledas via stuprör och utkastare ut på gräsmatta eller annan ej hårdgjord yta för infiltration. Fastigheter som sluttar mot Val-

lentunasjön får infiltrera sitt dagvatten direkt mot sjön.

Dag- och dräneringsvatten får inte ledas till spillvattennätet, då detta inte är avsett eller dimensionerat för annat än spillvatten.

5.3 El- och teleledningar m.m.

El- och telenät kommer att jordförläggas i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar. Under utbyggnadstiden kommer befintliga luftledningar att finnas kvar.

5.4 Gator

Vallentuna kommun har, i samarbete med WSP, utrett vilka gatuområden och gatustandarder som behövs i området. Området kommer att trafikföras från Tingvallavägen och via en ny anslutning från Skvadronvägen. Befintliga vägar i området kommer att användas i största möjliga utsträckning för att minska kostnaderna för gatuutbyggnaden. Trots det är det nödvändigt att bredda vissa vägområden och på några ställen även körbanor. Milles väg föreslås dessutom få en förlängning i väster för att möjliggöra fler tomter samt att skapa bättre förutsättningar för VA-utbyggnaden. Del av den befintliga Tingvallavägen tas bort och blir kvartersmark.

Breddningarna görs med hänsyn till ökade trafikmängder och framkomlighet för utryckningsfordon. För att möjliggöra utbyggnaden av vägnätet måste delvis befintlig tomtmark tas i anspråk. Inom vägområdena ryms diken och slänt.

Gatorna kommer att byggas ut efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och kommunen fått tillträde till gatumark.

För en närmare beskrivning av gatornas utformning hänvisas till gatukostnadsutredningen.

5.5 Radon

Förekomsten av yngre granit i området kan innebära risk för höga radonhalter i marken, vilket måste beaktas vid bygglovprövningen.

Rekommenderat gränsvärde för nya och befintliga bostäder är 200 Bq/m³ inomhusluft. Radonskyddande åtgärder ska ske vid grundläggning inom område med förhöjd radonhalt. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för detta.

6. Ekonomiska frågor



6.1 Allmänt

Kommunen får kostnader för att ta fram detaljplanen och för att bygga ut de allmänna platserna. Ledningsägarna får kostnader för att bygga ut ledningsnäten. Dessa kostnader täcks genom uttag av bygglovavgifter, gatukostnader samt anslutningsavgifter från fastighetsägarna i området. Vidare får kommunen kostnader för utbyggnad av ny entré till Arkils Tingstad, denna kostnad finansieras av skattemedel. Detaljplanens byggrätter ger ett högre värde på de enskilda fastigheterna, som kommer ägarna till godo vid en eventuell försäljning. Nedan beskrivs vilka avgifter som kommer att tas ut från fastighetsägarna samt tidpunkten

6.2 Plan- och bygglovavgift

Kostnader för bygglov debiteras via bygglovsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande bygglovstaxa. Även en del av kommunens kostnad för att ta fram detaljplanen tas ut som en planavgift som debiteras i samband med bygglov. Avgiftens storlek beror bl.a. av byggnadens och tomtens storlek.

6.3 Gatukostnader

För en utförlig beskrivning av gatukostnadsersättningen hänvisar vi till gatukostnadsutredningen, nedan följer en kort sammanfattning.

Kostnader för utbyggnaden av de allmänna platserna kommer att debiteras fastighetsägare inom planområdet. För att fördela kostnaderna upprättas en gatukostnadsutredning parallellt med detaljplanen. Ett villkor för att få ta ut gatukostnadsersättning är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Skvadronvägen dimensioneras för att klara av möte mellan bil och buss samt att en gångbana byggs i anslutning till vägen. Kostnader för dessa ytterligare åtgärder belastar ej gatukostnaderna. Entrén till Arkils Tingstad är inte en allmän plats varför kostnaden för dess utbyggnad ej belastar gatukostnaderna.

Kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna i relation till hur stor fastigheten är idag och de byggrätter som detaljplanen ger. Det har betydelse om fastigheten idag är bebyggd eller obebyggd.

Debitering av tidigare bebyggda fastigheter sker som regel när de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och besiktigade, dels för byggrätten (andelstal 0,6) och dels för hela tomtarean. Fastighetsägaren kan dock ansöka om avbetalning eller begära anstånd med betalningen.

Vid framtida avstyckningar av tidigare bebyggda fastigheter debiteras endast ersättning

för de nya byggrätterna (andelstal 1 per byggrätt) förutsatt att stamfastigheten redan har erlagt ersättningen för tomtarean. Den debiteringen sker i samband med bygglov-givning.

Obebyggda fastigheter debiteras ersättning för dels ny byggrätt (andelstal 1) och dels för hela tomtarean efter fastighetsbildning och i samband med bygglov-givning.

Gatukostnaderna räknas upp med entreprenadbygginde (E84). Se vidare i gatukost-nadsutredningen.

Nedan redovisas beräknade gatukostnader för olika tomtstorlekar, prisnivå november 2009.

Tomtstorlek ¹	Gatukostnadsersättning	
	Bebyggd	Obebyggd
1 000 m ²	156 280 kr	231 800 kr
1 200 m ²	164 880 kr	240 400 kr
5 000 m ²	328 280 kr	403 800 kr
10 000 m ²	543 280 kr	618 800 kr

6.4 Anslutningsavgift för vatten och spillvatten

Anläggningskostnaden för det allmänna vatten, spillvatten och dagvatten finansieras med anslutningsavgift för fastigheterna inom området. Avgiften är beroende av tomtstorleken och debiteras enligt den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället.

Debitering av befintliga fastigheter sker när förbindelsepunkt för respektive fastighet har upprättats och skriftligen meddelats fastighetsägaren. För tillkommande fastigheter sker debitering i samband med erhållande av bygglov.

Nedan redovisas anläggningsavgift inklusive moms enligt dagens VA-taxa (2009) för ett antal tomtstorlekar:

Tomtstorlek	Anslutningsavgift	
	Bebyggd	Obebyggd

¹ Efter att mark för allmän plats har lösts in

1 500 m ²	130 000 kr	95 000 kr
3 000 m ²	187 000 kr	152 000 kr

För mer detaljerade uppgifter hänvisar vi till Roslagsvatten AB:s kundservice.

För de fastigheter som behöver pumpa sitt spillvatten tillkommer kostnad för pumpen.

6.5 Åtgärder på de allmänna el- och telenäten

I de fall rättigheter finns för ledningar över enskild mark och ny bebyggelse uppförs på fastigheten bekostas ev. nödvändig flytt av fastighetsägaren. Övriga åtgärder på ledningsnätet bekostas av den som är huvudman för ledningen. Huvudmannen debiterar i sin tur fastighetsägarna kostnaden för el och tele enligt gällande taxa.

6.6 Anslutning till el-, tele- och fjärrvärmenät

Nyanslutningar till elnätet debiteras en anslutningsavgift som bygger på en schablon för säkringsstorleken. För 16-25 A är avgiften idag (maj 2010) 18 750 kr. Efter anmälan till Vallentuna Elverk AB anläggs anslutningspunkt i samråd med fastighetsägaren. Debitering sker då anslutning kan ske. De fastigheter som idag är anslutna till elnätet debiteras inte ny avgift p.g.a. jordförläggningen, om de inte samtidigt gör någon annan förändring. För mer detaljerade uppgifter hänvisar vi till Vallentuna Elverk AB.

När anslutning sker till telenät tas anslutningsavgift ut. För mer detaljerade uppgifter hänvisar vi till TeliaSonera Skanova Access AB.

När eventuell anslutning till fjärrvärme sker, tar huvudmannen ut anslutningsavgift. För mer detaljerade uppgifter hänvisar vi till E.ON Sverige AB.

6.7 Inlösen, ersättning

För del av fastighet som tas i anspråk för allmän plats, kvartersmark för allmänt ändamål u- och z-områden inom kvartersmark för enskilt ändamål ska ersättning utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom fastighetsregleringen. Ersättning utbetalas av respektive huvudman. Kommunens kostnader för ersättning för mark för allmän plats ingår i gatukostnadsutredningens kostnadsunderlag.

Bedömning av minskningen av fastighetens marknadsvärde ska dessutom ske med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken planlades som allmän platsmark.

När det gäller mindre tomtdelar har rättsfall och tidigare undersökningar av Lantmäteriverket pekat på att ett marginellt värde av markens genomsnittsvärde bör ersättas i normalfallet. Ett genomsnittsvärde definieras som markvärde exklusive tomtanläggningar och vegetation, men inklusive nedlagda investeringar i form av vatten- och avlopp, gator m.m.

Förutom markersättning är fastighetsägaren berättigad till ersättning för de tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och byggnader, som går förlorade. Principen är att ersättning ska utgå för det bidrag som respektive anläggning utgör till tomtvärdet.

I de fall en större fastighetsägare har särskild nytta av detaljplanen kan denne åläggas att avstå mark som behövs för områdets ändamålsenliga användning till kommunen utan ersättning.

6.8 Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning på kvartersmark bärs av de fastighetsägare som berörs och debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.

Kommunen ansvarar för kostnader för fastighetsbildning inom allmän plats. De kostnaderna ingår dock i gatukostnadsutredningens kostnadsunderlag.

7. Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av Vallentuna kommun i samarbete med WSP Stadsutveckling.

Medverkande från Vallentuna kommun:

Åsa Dahlgren, planarkitekt

Anna Dahlberg, planarkitekt

David Arvidsson, exploateringsingenjör

Anna-Carin Mattsson, projektledare väg

Jenny Svensson, exploateringsingenjör

Anders Heidenfors Enquist, exploateringsingenjör



Medverkande från Roslagsvatten:

Maria von Scherling, VA-ingenjör

Björn Olofsson, VA-ingenjör

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Vallentuna kommun

Anna-Carin Mattsson
Exploateringschef

Anders Heidenfors Enquist
Exploateringsingenjör

D20130718