Del 1 • Planering

Fritidshusområde i förändring

Från fritidshus till åretruntbostad

VÄRMDÖ KOMMUN

NOVEMBER 2016

I Värmdö kommun finns möjligheter till ett attraktivt boende med närhet till storstad, natur och hav. Kommunen har många fritidshusområden där fler och fler väljer att bosätta sig permanent. Det leder också till ökade krav på större byggrätter, bra dricksvatten, bättre rening av avloppsvatten, högre standard på vägnätet och ett ökat behov av service. Det blir allt viktigare att anpassa dessa fritidshusområden för permanent boende.

Många fritidshusområden med stor andel permanent boende kommer att planläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp. Det handlar om tusentals fastigheter i Värmdö kommun. De områden som i första hand ska anpassas för permanent boende kallas för prioriterade förändringsområden. Dessa finns utpekade i kommunens översiktsplan 2012–2030.

Arbetet med planläggning, utbyggnad av vatten och avlopp samt bygglovsprövning bygger på dialog och gott samarbete mellan de boende och kommunen. Många gånger handlar det om en process som pågår under flera år.

I den här broschyren, Del 1 Planering, beskrivs bland annat hur en detaljplan tas fram och vilka förändringar och möjligheter det innebär för dig som fastighetsägare.

I nästa broschyr, Del 2 Utbyggnad, ”Fritidshusområde i förändring – från fritidshus till åretruntbostad”, beskrivs det fortsatta arbetet med utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, åtgärder på vägarna och bygglovsprocessen.

Vägen till en detaljplan

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden ska bevaras eller förändras, vad som får byggas och hur. Planen ger ramarna för framtida prövning av bygglovsärenden. Arbetet med detaljplan regleras av plan- och bygglagen (PBL).

I Värmdö kommun är det översiktsplanen som styr planarbetet. Kommunen kan också välja att redovisa utgångspunkter och mål för planarbetet i ett särskilt program.

Planläggning kan ske med standardförfarande eller med utökat planförfarande. Utökat planförfarande, vilket är vanligast för detaljplaner i omvandlingsområden, pågår under cirka två år.

Standardförfarande, som är ett enklare förfarande, kan användas när detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte har ett betydande intresse för allmänheten och inte medför en betydande miljöpåverkan. Vid standardförfarande förkortas handläggningstiden något.

Allmänna rekommendationer i Översiktsplan 2012–2030

I översiktsplanen anges vilka riktlinjer och rekommendationer som gäller inför planarbetet i kommunens förändringsområden. Ambitionen är att så långt som möjligt behålla områdenas karaktär, bland annat genom att undvika förtätningar.

- Karaktären i området ska bibehållas.
- Förtätning genom avstyckning ska undvikas.
- Planläggning ska behandla byggrätt, tomtstorlek, dagvatten, lek och rekreation, service, vägområden, samt frågor om hälsa och säkerhet.
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur.
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.
- Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges.

Handläggning med utökat planförfarande

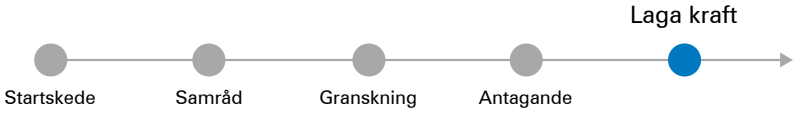
Under **startskedet** tas ett start-PM fram. Det beskriver vilket område som detaljplanen ska omfatta, vilka förutsättningar som gäller för planarbetet samt hur det ska organiseras och finansieras. Detta start-PM ska godkännas genom ett politiskt beslut innan planarbetet kan påbörjas.

I **utredningsskedet** samlas den information in som behövs för planarbetet. Kommunen inventerar vilka natur- och kulturvärden som finns, kartlägger dagvattenflöden, bullerpåverkan och geotekniska förhållanden med mera. Det görs också en förstudie av hur området kan försörjas med vatten och avlopp. När alla utredningar är gjorda tar kommunen fram ett planförslag. Det består av en plankarta och en planbeskrivning.

Samrådet syftar till att ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan i planarbetet. Under samrådsskedet kan alla berörda lämna synpunkter på planförslaget. Framförda synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse, som också innehåller kommunens kommentarer och förslag till ändringar.

Efter samrådet presenterar kommunen det bearbetade planförslaget i en så kallad **granskning**. Under granskningen finns ännu en möjlighet för alla berörda att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter bearbetning av inkomna synpunkter från granskningsskedet **antar** kommunfullmäktige detaljplanen. De sakägare som har lämnat synpunkter på planförslaget som inte beaktats, har möjlighet att överklaga beslutet.



Om beslutet att anta detaljplanen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft. Det innebär att detaljplanen blir juridiskt bindande.

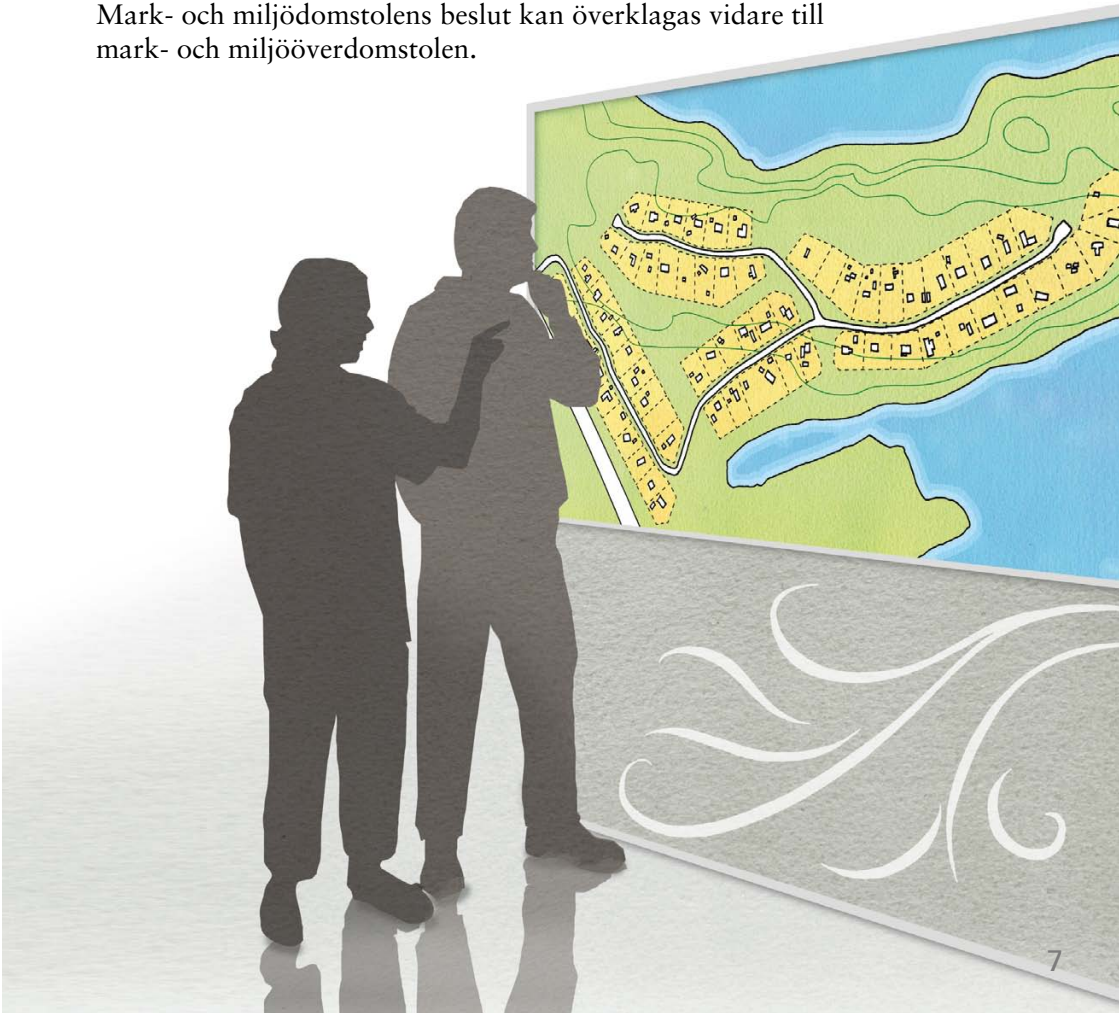
När detaljplanen vunnit laga kraft och när kommunen har byggt ut vatten och avlopp i området kan man söka bygglov och påbörja eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Hur kan du påverka?

Information om planförslaget sker på olika sätt bland annat via brevutskick, möten, kungörelse/annons i lokala tidningar och via kommunens webbplats. Alla som berörs av planen har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget och påverka hur området ska utvecklas. Ju tidigare synpunkter lämnas desto större är möjligheterna att beakta dem i planarbetet. Synpunkter kan lämnas under samrådet och när granskning sker.

Den som har framfört skriftliga synpunkter senast under granskningstiden har rätt att överklaga kommunens beslut att anta en detaljplan till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolens beslut kan överklagas vidare till mark- och miljööverdomstolen.



Vad innebär huvudmannaskap?

I samband med planläggningen prövas frågan om huvudmannaskapet för den mark som utgör allmän plats. I de flesta av kommunens förändringsområden kommer enskilt huvudmannaskap att föreslås för större delar av vägnät och grönområden.

Enskilt huvudmannaskap. I fritidshusområden ingår ofta allmän plats, till exempel vägar och naturområden, i en så kallad gemensamhetsanläggning. Den förvaltas vanligtvis av en samfällighetsförening eller en vägförening. Detta kallas i detaljplanen för enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det är fastighetsägarna inom området som ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Fastighetsägarna ansvarar också för att vägarna i området byggs ut och breddas i takt med att trafiken ökar.

Om föreningen behöver göra mer omfattande arbeten, till exempel bredda eller bygga ut vägnätet, blir det i regel aktuellt att göra en omprövning av lantmäteriets anläggningsbeslut. Kostnaderna fördelas utifrån fastställda andelstal i anläggningsbeslutet.

Kommunalt huvudmannaskap. I detaljplaner där kommunalt huvudmannaskap föreslås väljer kommunen oftast en högre standard på vägarna och kommunen svarar för den ombyggnad som kan bli aktuell.

Kostnaderna kan då finansieras via skattemedel eller fördelas på berörda fastighetsägare genom uttag av gatukostnader. Plan- och bygglagen reglerar hur gatukostnader tas ut. Drift och underhåll finansieras med skattemedel.

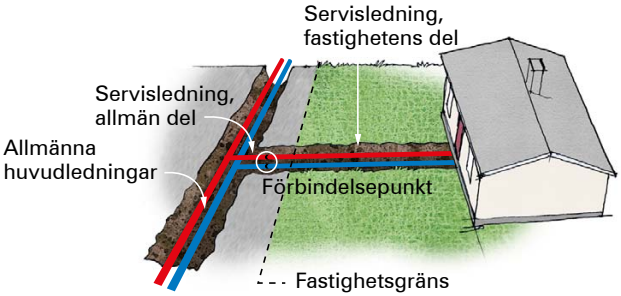
Delat huvudmannaskap. Nya plan- och bygglagen (2010:900) ger möjlighet att inom en detaljplan ha delat huvudmannaskap. Kommunen kan vara huvudman för till exempel större tillfartsvägar, gång- och cykelvägar och infartsparkeringar. Övriga vägar och naturmark kan då ha enskilt huvudmannaskap.

Vägen till vatten och avlopp

Det är kommunfullmäktige som beslutar om att fastigheter ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet har kommunen skyldighet att bygga ut ledningsnätet så att alla fastigheter får tillgång till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen har också rätt att finansiera detta genom uttag av avgifter från fastighetsägarna.

Till varje fastighet upprättas en så kallad förbindelsepunkt. Normalt ligger den cirka en halv meter utanför fastighetsgränsen. Som fastighetsägare anlägger och bekostar du sedan de ledningar som behövs från din bostad fram till förbindelsepunkten.

I samband med utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar kan även vissa förstärknings- och förbättringsåtgärder utföras på vägnätet. Detta kan regleras i avtal mellan berörd vägförening och kommunen.



Dagvatten – vem tar hand om det?

Dagvatten är vatten från regn och snösmältning som rinner av från mark, grönytor och tak. När kommunen upprättar en ny detaljplan för ett område görs en så kallad dagvattenutredning. Den redovisar områdets dagvattenflöden och föreslår åtgärder för att fördröja eller rena dagvatten.

Vilka åtgärder som sedan utförs beror på vem som har ansvaret. I planer med så kallat enskilt huvudmannaskap är det vanligen områdets vägförening som ansvarar för dagvattenåtgärder på vägar och naturmark. Om dagvattenfrågorna i ett område är komplicerade och behöver lösas i ett större sammanhang kan kommunen bli huvudman för dagvatten i delar av området.

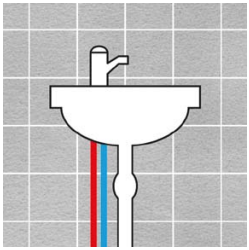
Inom den egna fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om dagvattnet. På kommunens webbplats, varmdo.se, finns dagvattenpolicy och råd om hur fastighetens dagvatten kan tas om hand. Fastighetsägare kan även gemensamt lösa eventuella dagvattenproblem.

Vad får du betala?

Bygglovs- och planavgift

När en fastighetsägare ansöker om bygglov tar kommunen ut en bygglovsavgift och en planavgift. De ska täcka kommunens kostnader för handläggning av bygglov och arbete med planläggning. Planavgiften är en särskild avgift som tas ut i kommunens omvandlingsområden (exempel på belopp är ca 53 000 kr för en ny huvudbyggnad).

Taxorna för bygglovs- och planavgifter antas av kommunfullmäktige. Aktuella taxor finns på kommunens webbplats, varmdo.se.



Avgifter för vatten och avlopp

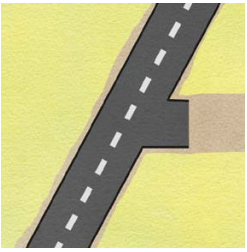
Kommunen gör stora investeringar i ledningar och anläggningar för att kunna förse ett område med dricksvatten och avloppsrening.

Anläggande, drift och underhåll av de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna finansieras med avgifter. Kommunens VA-taxa består av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och brukningsavgifter (periodiska avgifter). Taxan för vatten och avlopp antas av kommunfullmäktige. Aktuell taxa finns på kommunens webbplats, varmdo.se.

Anläggningsavgiften är en engångsavgift som alla fastighetsägare inom området är skyldiga att betala. Kommunen skickar en faktura tillsammans med en anvisning om var förbindelsepunkten finns. När fakturan är betald kan du som fastighetsägare ansluta fastigheten till kommunens vatten- och avloppsnät och teckna ett abonnemang.

Fastighetsägaren bekostar själv ledningsdragning från huset till förbindelsepunkten.

Kostnader för vägar



Vid enskilt huvudmannaskap är det fastighetsägarna inom området som ansvarar för att vägnätet utvecklas i takt med de behov som uppstår. Om vägarna ingår i en gemensamhetsanläggning, fördelas kostnaderna mellan fastighetsägarna utifrån de andelstal som fastställdes i lantmäteriets anläggningsbeslut.

Om kommunen är huvudman för vägarna kan förbättringar och utbyggnad finansieras med skattemedel eller genom uttag av gatukostnader.

Kontakt och mer information

Har du frågor som du inte fått svar på i den här broschyren? Du är välkommen att kontakta oss på varmdo.samhallsbygg@varmdo.se eller telefon 08-570 470 00 (vxl). Du kan också läsa mer på varmdo.se.

VÄRMDÖ KOMMUN

Accurat Kommunikation HB/Björn Lundkvist Illustration