

OMVANDLINGSSOMRÅDEN

Ordlista

Allmän platsmark – ett område som är tillgängligt för allmänheten och avsett för allmänna behov, exempelvis gata och park.

Anläggningsavgift – en engångsavgift som betalas när kommunens VA-nät är utbyggt där du bor. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster ska fastighetsägaren betala avgiften för anslutning till det kommunala avlopps nätet även om fastigheten inte använder anslutningen.

Anmälan – för att till exempel ansluta till kommunens VA-nät krävs inte bygglov utan en anmälan.

Anståndsbeslut – beslut att inga bygglov beviljas under detaljplanarbetet.

Avstyckning – nybildande av fastighet.

Bygglov – tillstånd för att bygga nytt, bygga till, bygga om eller för att ändra användning av exempelvis en byggnad.

Dagvatten – regn-, smält- och dräneringsvatten.

Detaljplan – plan som styr hur marken får användas och vad som får byggas.

Fastighet – det mark-/vattenområde som ofta även kallas tomt. En byggnad är ett fastighetstillbehör.

Frischaktsavtal – överenskommelse om att schakta/spränga innanför fastighetsgränsen vid anläggande av förbindelsepunkt för VA.

Förbindelsepunkt – det ställe där fastighetens anslutning till kommunens VA-ledningar sker, vanligtvis 0,5 m utanför fastighetsgräns.

Förrättning – Lantmäteriet ansvarar, efter ansökan, för förändringar i fastighetsindelningen med mera.

Gatukostnad – kostnad för nya gator. Fördelas mellan fastighetsägarna inom det aktuella området.

Gemensamhetsanläggning (GA) – anläggning som flera fastigheter har behov av, t ex en gemensam infartsväg eller gemensamma VA-ledningar.

Geoteknisk undersökning – undersökning av markförhållanden. Denna utförs ofta genom borrhning.

Granskning – kungörelse och granskning innebär att kommunen annonserar och presenterar det planförslag man avser att anta.

Laga kraft – beslut som inte längre kan överklagas.

LOD – lokalt omhändertagande av dagvatten inom egen fastighet.

LOU – Lagen om offentlig upphandling.

LTA – avloppspump som kan krävas inom enskilda fastigheter då inte självfall kan erhållas. Ett separat avtal tecknas då mellan kommunen och fastighetsägaren.

Marklov – tillstånd att ändra markens höjdläge mer än 0,5m.

Markintrång – när allmänna anläggningar såsom gator, slänter eller ledningar påverkar enskilt ägda fastigheter. Intrången hanteras genom överenskommelser och/eller förrättningar.

Markreglering (fastighetsreglering) – mark överförs från en fastighet till en annan. Detta sker genom förrättning.

Omvandlingsområden – områden som ska omvandlas från fritidshus- till permanentboendeområden.

PBL – Plan- och bygglagen, styrande för bland annat detaljplanläggning samt bygglov.

Sakägare – den som i lagens mening är direkt berörd av till exempel en detaljplan.

Samråd – ska ge alla berörda möjlighet till insyn och påverkan. Syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

SMOHF – Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Hanterar bland annat tillstånd för enskilda avlopp.

Spillvatten – avloppsvatten som kommer från toalett, dusch, disk- och tvättmaskiner.

Taxa – prislista för till exempel VA och bygglov. Gällande taxa finns på kommunens hemsida.

VA – vatten och avlopp.

Vatten – rent vatten som vi dricker, duschar och tvättar våra kläder i.



haninge.se/omvandling

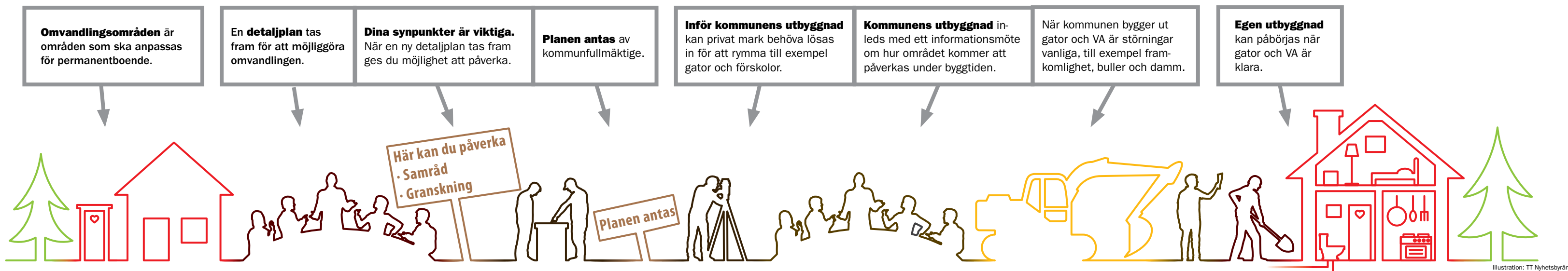
Plan- och byggcenter
Rudsjöterrassen 2, entréhallen
Tel 08-606 83 72
planochbyggcenter@haninge.se

Stadsbyggnadsförvaltningen
Kommunstyrelseförvaltningen
Mark och exploatering
136 81 Haninge
Tel 08-606 70 00

Från fritidshusområde
till område för
permanentboende

Bra att
spara
under hela
processen!

Från fritidshusområde till område för permanentboende



Illustrationen visar översiktligt hur processen sker. Varje omvandlingsområde är unikt och därför kan processen variera något.

Illustration: TT Nyhetsbyrå

Omvandlingsområden

Haninge kommun har många fritidshusområden där allt fler väljer att bosätta sig permanent. Fler permanentboende innebär ökade krav på service, större byggrätter, bättre gator och belysning, bra dricksvatten och bättre rening av avloppsvatten.

Fritidshusområden som ska anpassas för permanentboende kallas omvandlingsområden. Denna folder försöker ge en översiktlig bild av hur omvandlingsprocessen går till. Det är en process som pågår under många år.

Detaljplanarbetet

För att ta ett samlat grepp på de många frågor som berör ett omvandlingsområde – service, VA, gestaltning och trafik – så är det nödvändigt att upprätta en detaljplan. Detaljplanen styr hur marken får användas, till exempel vilken mark som får bebyggas och vilka ytor som reserveras för gator, naturområden och parker. Den kan även styra hur fastigheter får avstyckas samt hur hus får placeras och utformas. Syftet är att stödja en hållbar utveckling av området, där allmänna och enskilda intressen samordnas på bästa sätt. Medan arbetet med detaljplanen pågår beslutas det i regel om anstånd för bygglovsansökningar, det vill säga att beslut om bygglov skjuts upp för att underlätta planarbetet.

Hur arbetet med en detaljplan ska gå till regleras av Plan- och bygglagen. Under planarbetet ska ett samråd och en granskning ske. Planen består av flera

handlingar och stödjer sig på en rad utredningar:

- **Plankarta med planbestämmelser**
Denna del av planhandlingarna är juridiskt bindande.
- **Illustrationsplan**
Visar hur området skulle kunna se ut när det är färdigt.
- **Planbeskrivning**
Förklarar planen och dess konsekvenser samt belyser vilka åtgärder, exempelvis fastighetsbildning, som krävs för genomförandet.
- **Underlagsutredningar**
Ger information om till exempel naturvärden, geotekniska förhållanden, dagvatten och eventuella bullerstörningar.
- **Projektering**
Detaljerad planering av nödvändig infrastruktur, såsom gator och VA.
- **Gatukostnadsutredning**
Kartläggning av kostnader för den planerade utbyggnaden.

Dina synpunkter är viktiga

Alla som är berörda av en detaljplan har rätt att framföra sina synpunkter.

Minst två tillfällen att lämna synpunkter erbjuds; i samrådsskedet och i granskningsskedet. Utöver lagens krav på samråd och granskning har Haninge kommun i regel startmöten i samband med att planarbetet sätts igång samt vid behov möten eller träffar med berörda.

Sakägare som lämnat in synpunkter under samråds- eller granskningsskedet men inte fått gehör har möjlighet att överklaga detaljplanen.

Planen antas

När kommunfullmäktige antagit detaljplanen kan den gälla direkt om den inte överklagas. När tiden för överklagande har gått ut vinner planen laga kraft. Detaljplanen är därefter juridiskt bindande och kommunen förbereder för att bygga ut gator och VA.

För en smidigare utbyggnad av gator och VA används ofta en förskjuten genomförandetid. Tills genomförandetiden börjar löpa går det inte att få bygglov för att undvika krockar mellan privata husleveranser och kommunens utbyggnad. Därefter beviljas bygglov i enlighet med den nya detaljplanen.

Inför kommunens utbyggnad

För kommunens utbyggnad kan privat mark behöva lösas in för att rymma exempelvis gator och förskolor. Under planarbetets senare del försöker kommunen träffa överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av sådant markinträng. När planen vunnit laga kraft kan Lantmäteriet genomföra markreglering som grundas på detaljplanen. Ersättning betalas för den mark som behöver lösas in samt för tomtanläggningar, till exempel staket som måste rivas och häckar eller träd som kan skadas i samband med byggnationen.

Kommunen föreslår var VA-anslutning ska göras vid varje fastighet, en så kallad förbindelsepunkt, där fastighetsägaren kan ansluta till det kommunala VA-nätet. Du får då viss möjlighet att påverka läget för förbindelsepunkten. Ett frischaktsavtal upprättas. Detta ger kommunen rätt att schakta på fastigheten för att undvika skador på förbindelsepunkten.

Kommunen kan välja att bygga ut allmänna anläggningar i egen regi eller att handla upp en entreprenör enligt LOU.

Kommunens utbyggnad

I samband med byggstart hålls ett informationsmöte om hur byggnationen kommer att påverka området. Information läggs under byggtiden ut på kommunens hemsida.

I utbyggnadsskedet är entreprenören på plats i området och bygger ut gator och VA. Vid din fastighetsgräns upprättas förbindelsepunkten. Under utbyggnaden kan omfattande störningar som buller, damm och tillfälliga upplag förekomma. Uppställningsplatser för brevlådor och sopkärl kan behövas. Framkomligheten kommer vara begränsad eftersom gatorna grävs upp och byggs om.

Om det finns mycket berg i området kan det bli nödvändigt att spränga. All sprängning föregås av en riskanalys. Vid sprängning sätts vibrationsmätare upp på några byggnader för att kontrollera att godkända riktvärden efterföljs.

När kommunens utbyggnad är klar har fritidshusområdet omvandlats till ett område lämpligt för permanentboende.

Egen utbyggnad

När den kommunala utbyggnaden är klar kan du påbörja ledningsdragnings- och eventuell byggnation på din egen fastighet.

Du måste ansöka om bygglov hos kommunen innan du bygger till, bygger nytt eller gör markarbeten på din fastighet. När du ska bygga, tänk på att anpassa byggnadens utformning efter planbestämmelser och hur din tomt ser ut. Välj lämplig husleverantör, vissa kanske inte har hus som uppfyller planens bestämmelser gällande utformning och placering.

Du ansvarar själv för ledningsdragnings- och eventuella störningar från förbindelsepunkten till ditt hus när du kan ansluta dig till det kommunala VA-nätet. Anslutning och ledningsdragnings- och avstyckningar kräver anmälan till kommunen. Även för el och tele kan ledningsdragnings- och avstyckningar krävas på din fastighet.

Om detaljplanen medger att du får avstycka din fastighet ansöker du om detta hos Lantmäteriet.

Kostnader

Du som fastighetsägare kommer att belastas av olika kostnader i samband med omvandlingsprocessen. Några exempel på sådana kostnader följer nedan.

Gatukostnader

En gatukostnadsutredning görs och fastställs av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Denna utredning

ligger till grund för vad du som fastighetsägare får betala för de nya gatorna. Betalning sker när gatorna är klara och det är den som då äger fastigheten som blir betalningsskyldig. Drift och underhåll betalas via kommunalskatten.

VA-kostnader

Du får betala för VA i form av anläggnings- och brukningsavgift enligt gällande VA-taxa. Anläggningsavgift tas ut när förbindelsepunkten har upprättats och du har möjlighet att ansluta dig. Brukningsavgift är en periodisk avgift som baseras på din vattenförbrukning.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet hanterar alla fastighetsrättsliga frågor som den nya planen medför. Det kan exempelvis gälla bildande av samfälligheter, reglering av mark till gatufastigheter och avstyckningar inom enskilda fastigheter. Förrättningar som rör enskilda fastigheter, till exempel avstyckning, ansöks om och bekostas av fastighetsägaren.

Bygglovs-kostnader

Vid anmälan eller ansökan om bygglov tas en taxebaserad avgift ut samt en fast avgift för den nya detaljplanen. Bygglovs-kostnaden är beroende av vad du ska bygga, till exempel ny villa, garage eller om du vill göra markförändringar.

Anslutningskostnader

För nyanslutning av el och tele och eventuell omdragning av ledningar tas en avgift ut.