



Bilaga till planbeskrivning, genomförande delen,
tillhörande detaljplan för Rosenhill
inom kommundel Fullersta

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Denna fastighetskonsekvensbeskrivning redovisar övergripande konsekvens av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter inom planområdet.

Beskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller möjlighet till avstyckning, upplåtande av utrymme för allmänna anläggningar, gemensamhetsanläggningar och servitut.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen är en sammanställning av ett urval av den information som finns i plankartan och planbeskrivningen. För en komplett bild över vad som gäller för respektive fastighet som detaljplanen omfattar hänvisas till detaljplanen och planbeskrivningen.

För detaljplanen gäller kommunalt huvudmanskap. Det innebär bland annat att kommunen har ansvaret för att utföra och förvalta allmänna anläggningar inom allmän platsmark.

Bostadsfastigheter kommer att behöva betala anslutningsavgift för vatten och spillvatten (VA-anslutningsavgift) enligt gällande taxa. Vid bygglovsprövning tillkommer olika avgifter enligt vid tillfället gällande taxa. För iordningställande av allmän plats (vägar och park) tas gatukostnad ut, se gatukostnadsutredningen för Rosenhill.

Mark utlagd som allmänplats

Detaljplanen innebär att delar av privat ägda fastigheter planläggs för allmän plats. Sådan mark kommer att behöva överföras till en kommunalägd fastighet för att allmän plats ska kunna byggas ut. Kommunen kommer att söka frivilliga överenskommelser med alla berörda parter som berörs av dessa markförändringar. Kan ingen frivillig överenskommelse hittas kan antingen Kommunen som huvudman för allmän plats eller fastighetsägaren begära att marken löses in av Kommunen via en lantmäteriförrättning där även ersättningen för markinlösen kan avgöras.

De markområden som bedöms berörs av markinlösen är de områden som är markerade med lila färg i Karta 1 och Karta 2 i detta dokument. Karta 1 och Karta 2 innehåller också en informationstext om hur mycket markinlösen som är förväntad av olika fastigheter, den exakta arealen och behovet bestäms i den lantmäteriförrättning som konkretiserar överföringen av marken till allmänplatsmark.



Ersättning för mark som läggs ut som allmänplatsmark

När Huddinge kommun förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen betalar kommunen ut ersättning för marken och för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet. Ersättning för tomtanläggningar kan exempelvis vara ersättning för tongivande träd, buskar och staket om dessa anses ha påverkan på fastighetens värde.

Ersättningen för mark som skall läggas ut som allmän platsmark skall enligt fastighetsbildningslagen bestämmas utifrån 4 kap expropriationslagen (ExL). Huvudprincipen i ExL är att ersättningen skall motsvara fastighetens minskade marknadsvärde som uppkommer i och med markavståendet.

Enligt Expropriationslagen skall marknadsvärdeminskningen bedömas utifrån möjlig markanvändning enligt tidigare detaljplan som gällde innan aktuellt markområde angavs som allmänplatsmark. För Rosenhill fanns tidigare ingen detaljplan men området omfattas delvis av områdesbestämmelser.

Andra rättigheter som påverkas

Servitut

Ett servitut innebär en rätt för en fastighet – dess aktuella ägare – att använda ett utrymme inom en annan fastighet för ett visst bestämt ändamål. Upplåtelsen kan avse ett mark- eller vattenområde eller ett utrymme i en byggnad eller annan anläggning. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i den tjänande fastigheten.

Inom området finns ett servitut mellan privatägda fastigheter vilket eventuellt kan upphävas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft om dess funktion kan tillgodoses på annat sätt med den nya planen.

Slänt på tomtmark (z-område)

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med Björnmossevägen ska vara förlagda inom tomtmark. I stället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänter som måste anläggas för att möjliggöra allmänplats (vägen), anser kommunen att slänten ska förbli en del av den privata tomtmarken.

Fastighetsägaren kan då fortsätta att delvis använda slänten för tex staket, plantering eller liknande så länge dess tekniska funktion kopplat till allmänplats (vägen med tillbehör) inte påverkas. Detaljplanen anger ett z- område i delar längsmed Björnmossevägen och inom detta område ska servitut skapas för att skapa och upprätthålla den allmänna platsens funktion.

En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet. En slänt kan även vara en del i den



tekniska konstruktionen av vägen eller för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

På plankartan anges området närmast gatan med beteckningen $z = \text{Marken ska vara tillgänglig för slänt}$, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt.

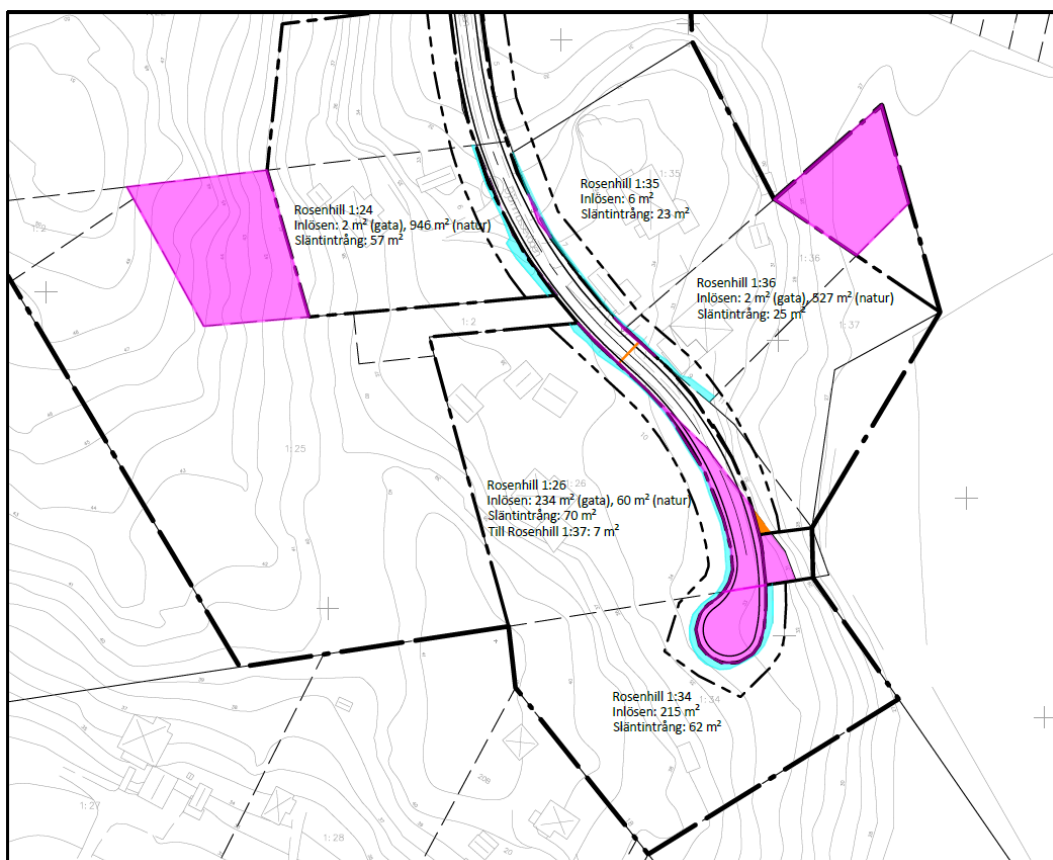
Karta 1 och Karta 2 i detta dokument redovisar med ljusblå färg de områden där förprojekteringen har visat på att en permanent slänt måste anläggas, det kan vid den slutgiltiga projekteringen av vägen eller vid utbyggnaden av densamma visa sig att ytterligare områden kan beröras av slänt inom detaljplaneområdet. Karta 1 och Karta 2 innehåller informationstext om hur mycket mark på respektive fastighet som bedöms behövas för permanent slänt, redovisat som släntintrång, den exakta arealen kan dock bli både större och mindre samt att andra fastigheter kan beröras av intrånget.

Slänten anläggs i samband med ombyggnad av Björnmossevägen och samordning mellan kommunen och fastighetsägaren bör ske om fastigheten kommer att ändra sina marknivåer eller i vissa fall ändra utformningen av sin fastighet. I samband med genomförandet av vägförändringarna kommer Kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare där ett släntintrång krävs för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

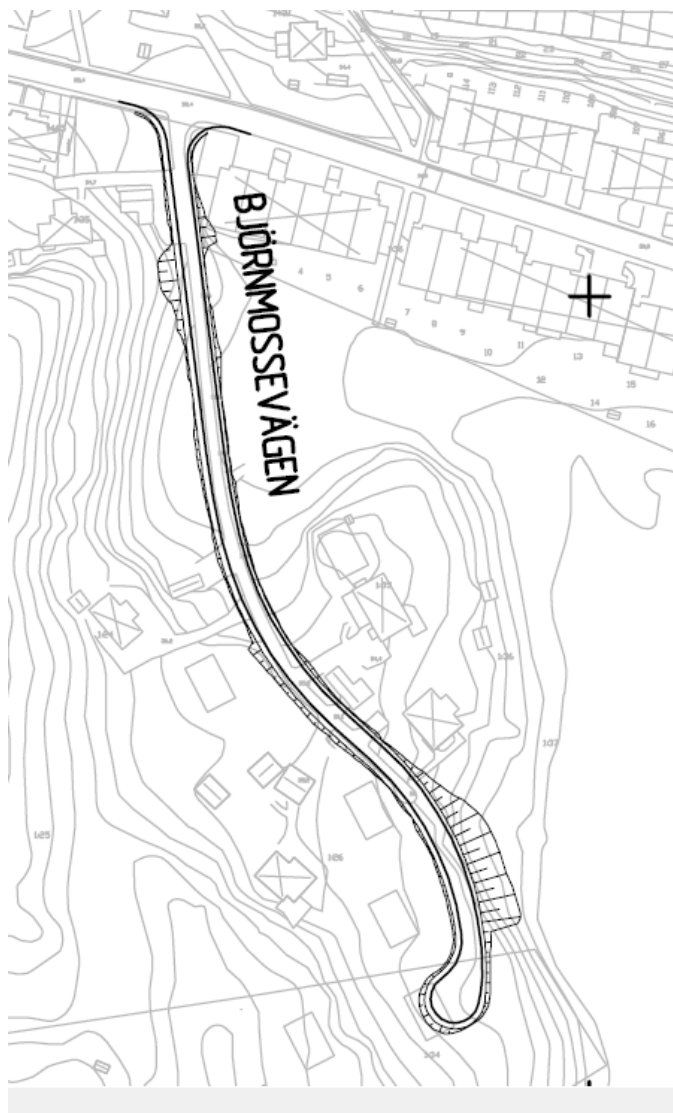
Karta 3 visar den preliminära utbredningen av slänter när vägen är färdigutbyggd, utbredningen beror dock även på om omgivande marknivåer ändras. De exakta utbredningen av slänter kommer att detaljprojekteras när allmänplats byggs ut och viss förändring kan då ske.



Karta 1



Karta 2



Karta 3 Släntintrång i Björnmossevägen.