

Detaljplan för Vadet 3:196 och 3:197

Dalarö

# PLANBESKRIVNING



## LAGA KRAFT

Enkelt planförfarande

2016-04-05

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG .....	10
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	14

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, 2015-09-21
- Planbeskrivning, 2015-09-21
- Granskningsutlåtande, 2015-09-21
- Samrådsredogörelse, 2015-06-03

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## BAKGRUND

Fastighetsägaren till Vadet 3:197 ansökte i augusti 2009 om en planändring för sin fastighet med syftet att möjliggöra en styckning av fastigheten. Sökanden fick positivt planbesked med hänvisning till att fastigheten omfattas av två olika detaljplaner. Arbete med en ny detaljplan påbörjades under 2012 men pausades på begäran av den sökande.

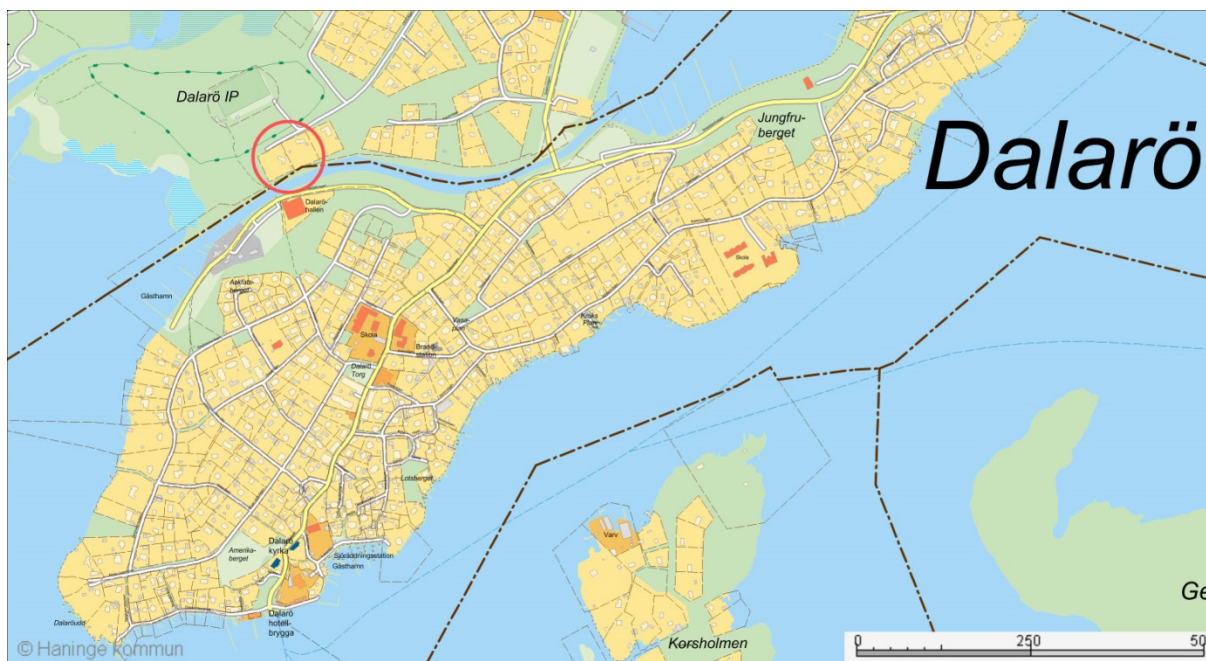
Den 29 september 2014 gav Kommunstyrelsen på nytt Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Vadet 3:197, samt eventuellt angränsande fastigheter. Efter samrådet ville fastighetsägarna till Vadet 3:196 ha med sin i fastighet i den nya detaljplanen, trots att de vid tidigare förfrågan svarat att de ej var intresserade av en ny detaljplan för sin fastighet. Med tanke på planuppdragets formulering har Vadet 3:196 ändå tagits med i detaljplanen från och med granskningsskedet. Sakägarkretsen och planens principiella inriktning ändrades inte i och med att ytterligare en fastighet inkluderades i detaljplanen.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen planändring är att ge hela fastigheten Vadet 3:197 samma planbestämmelser, samt att ge Vadet 3:196 planbestämmelser som motsvarar fastighetens faktiska användning och att möjliggöra att båda fastigheterna kan styckas.

### Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheterna Vadet 3:196 och 3:197. Fastigheterna ligger i Schweizerdalen strax norr om Dalarö kanal och är strax över 3000 kvm stora.



Översiktlig kartbild för lokalisering av planområdet

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Båda fastigheterna ägs av privata fastighetsägare. Angränsande mark ägs av Haninge kommun och Schweizerdalens tomtägarförening.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning.

Denna detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900. Enkelt planförfarande har valts då detaljplaneförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget bedöms också vara av mindre vikt, saknar intresse för allmänheten och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplanen är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som befintligt bostadsområde. Revideringen av översiktsplanen hänvisar till ortsanalysen av Dalarö från 2006.

## Utvecklingsprogram

2006 antogs en ortsanalys av Dalarö i kommunfullmäktige, som anger att fler bostäder ska byggas i Dalarö utan att naturvärden påverkas negativt. Ny bebyggelse ska enligt analysen anpassas efter Dalarös karaktär. Ortsanalysen anger att ny småhusbebyggelse primärt bör tillkomma i Schweizerdalen, Kolbotten, Tegelbruket och Kattvik.

## Kustplan

I kommunens kustplan, antagen maj 2002, redovisas Dalarö som centrum för service i Stockholms södra skärgård.

## Detaljplaner

Vadet 3:197 omfattas av två olika planer, B32 med aktbeteckning 01-DAA-375 från 1947 och B90 med aktbeteckning 01-DAA-473 från 1956. Vadet 3:196 omfattas enbart av B32.

I byggnadsplanen B32 från 1947 ingår planområdet i ett större område som är utmärkt med HR vilket innebär hotell-, handels- och restaurangområde. Enligt planen får en tredjedel av marken i område utmärkt med HR bebyggas. Högsta byggnadshöjd är 2 våningar och 7 meter. Byggnader ska läggas minst 6 meter från granntomt eller väg.

I B90 från 1956 har en del av Vadet 3:197 planlagts för bostadsändamål medan resten har behållits som hotell- och restaurangområde. För mark planlagd för bostadsändamål i B90 gäller samma bestämmelser som för bostadsområden i den äldre B32. Detta innebär att minsta fastighetsstorlek är 1800 kvm och en huvudbyggnad med max 150 kvm byggnadsarea får byggas. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och max byggnadshöjd är 6.5 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd area på max 50 kvm.

## Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

## Miljö kvalitetsnormer

Östersjön har en miljö kvalitetsnorm. Planområdet avrinner mest troligt till delområdet Sandemars fjärd. Fjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljöproblem i fjärden är bland annat övergödning och förekomst av miljögifter.

## RIKSINTRESSEN

Det finns flera riksintressen som innefattar planområdet. Riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3:6 gäller för stora delar av Dalarö och inkluderar planområdet vilket innebär att kulturmiljön ska skyddas mot åtgärder som riskerar att skada den. Riksintresse för högexploaterad kust enligt MB 4:4 gäller vilket innebär att ny fritidshusbebyggelse bara får tillkomma i anslutning till existerande bebyggelse.

Även riksintresse för turism och friluftsliv enligt MB 4:2 gäller i området vilket betyder att dessa värden ska beaktas vid exploatering.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Schweizerdalen är ett äldre fritidshusområde som planerades i slutet av 1940-talet. Området planlades med relativt stora fastigheter och domineras fortfarande av sommarstugebebyggelse från 40-, 50- och 60-talen. Schweizerdalen har dock på senare tid fått fler åretruntboenden och en viss förtätning har skett. Kommunalt vatten och avlopp har byggts ut i delar av området, bland annat längs med Ornövägen där planområdet ligger. Fastighetsstrukturen i området är enhetlig och de flesta tomter är orienterade mot gata och på flera ställen också mot vatten. Vadet 3:196 och 3:197 ligger tillsammans med en ytterligare fastighet längst ut på Ornövägen, något avskilt från resten av bostadsbebyggelsen i Schweizerdalen och omgivna av ett naturområde. De tre fastigheterna ligger alla orienterade så att de har kontakt med både gatan och kanalen och är förhållandevis stora med areor på över 3000 kvm.



Ortofoto med planområdet markerat.

## BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom planområdet och på grannfastigheten består av låga enplanshus. Bebyggelsen är tillkommen efter att området planlades på 1940- och 50-talen.

Båda fastigheterna är bebyggda med fritidshus med en våning och källare och ca 130 kvm byggnadsarea. Byggnaderna är småskaliga och av 1950-60 talstyp. Båda fastigheterna har också några mindre komplementbyggnader. Huvudbyggnaden inom Vadet 3:197 har blivit tillbyggt efter att den först uppfördes.

## KULTURMILJÖ

Södra Dalarö är riksintresse för kulturmiljö vilket avser Dalarös sommarnöjesmiljö som utvecklades under 1800-talet. Uttrycket för riksintresset beskrivs som bebyggelsemönstret och



bebyggelse i Dalarö samhälle med societetshus, hotell och sommarvillor som avspeglar den fashionabla sommarorten. Riksintresset för kulturmiljö syftar alltså primärt centrala Dalarö men ett område närmast Dalarö kanal på fastlandssidan innefattas också, i vilket planområdet ingår. Bebyggelsen inom planområdet har dock inte pekats ut som särskilt kulturmiljömässigt värdefull.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **NATUR OCH LANDSKAPSBILD**

Vadet 3:197 och 3:196 ligger tillsammans med 3:198 något avsides i ett naturområde. Området är i huvudsak skogsbevuxet och marken inom planområdet är plan och ligger mellan 2 och 3 meter över nollplanet (RH2000). Marken består av sand och skogen domineras av björk och tall. Åt väster finns en långgrund strand mot Vadviken. Söder om fastigheterna löper Dalarö kanal, som skiljer Dalarö från fastlandet. I Haninge kommuns naturkatalog är området närmast Dalarö kanal klassat som ett sammanhängande område med höga naturvärden. Naturtypen är gamla friska torra barrskogar och en bit av planområdet närmast vattnet ingår i detta område.



Vy över Vadet 3:197, foto taget från gång- och cykelvägen längs Dalarö kanal.

## **REKREATION**

I naturområdet norr om planområdet finns en idrottsplats med motionsslinga. Längre in i Vadviken finns en badstrand. På motsatt sida Dalarö kanal ligger Dalaröhallen med bland annat basketplan och gymnastikhall.



## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Centrum med livsmedelsbutik och annan service finns längs med Odinsvägen på Dalarö. Där finns även Dalarö skola med klasser från förskola upp till år 9.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Mellan Dalarö kanal och planområdet löper en allmän gång- och cykelväg. Via bron över Dalarö kanal finns ett gångstråk till Dalarö torg där skola och närservice finns. Avståndet dit är ca 650 meter.

### Kollektivtrafik

Busshållplatsen Dalarö torg ligger ca 650 meter från planområdet. Där avgår buss 839 mot Handen ungefär en gång i timmen. Under vardagmornar avgår buss 869 från Dalarö, som är en direktbuss till Gullmarsplan.

### Gatunät

Fastigheterna har angoring via Ornövägen. Vägen ägs och sköts av föreningen Schweizerdalens tomtägare. Vägen är asfalterad men har ingen separat gångbana. Vägen avslutas med en vändplan och ingen genomfartstrafik finns på det avsnitt av vägen som angränsar till planområdet.



Ornövägen sedd åt nordost. Bebyggelse inom vadet 3:197 kan skimras till höger i bild.

### Parkering

Parkering sker i dagsläget inne på fastigheterna.

## STRANDSKYDD

Strandskyddet för marken längs med Dalarö kanal och intill Sandemarsviken är upphävt i tidigare planläggning. Således omfattas inte planområdet av strandskydd. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet om inte fastigheterna ges ny dispens, vilket är tänkt att ges inom merparten av Vadet 3:196 och 3:197.



## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller i närheten.

### Buller

Buller antas inte vara ett problem med tanke på fastigheternas avskilda läge relativt långt bort från mer trafikerade trafikstråk.

### Transporter med farligt gods

Förekommer inte i närheten av planområdet.

### Djurhållning

Förekommer inte i eller i närheten av planområdet.

### Radon

Inom planområdet finns ingen känd förhöjd risk för radonförekomst, men precis norr om planområdet finns ett område där förhöjda radonhalter kan finnas.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består av postglacial sand. Närmast vattnet postglacial silt, dock mest utanför planområdet.

Precis norr om planområdet finns ett vattenskyddsområde.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns i gatan norr om fastigheten. Befintliga bostäder inom planområdet är anslutna till det kommunala ledningsnätet.

Ledningar för telekommunikation finns dels i Ornövägen norr om planområdet, dels söder om fastigheterna längs med cykel- och gångstråket längs Dalarö kanal.

Norr om planområdet finns en luftledning för el, med 400 volts spänning. Väster om Vadet 3:197 övergår luftledningen till en underjordisk ledning. Båda fastigheterna inom planområdet belastas av servitut för denna ledning.

### Dagvatten

Sandemars fjärd har en miljö kvalitetsnorm som den i dagsläget inte uppnår. Ett sätt att minska miljöbelastningen på fjärden är att minska ytavrinningen av dagvatten, vilket gör det viktigt att minimera de hårdgjorda ytorna inom planområdet.

Dagvatten från bostadsfastigheter ska primärt tas om hand inom den egna fastigheten men om inte detta är möjligt skall fördröjning inom den egna fastigheten ske innan dagvattnet avleds. Ytavrinnande dagvatten från planområdet antas i huvudsak rinna ut i Dalarö kanal. Med tanke på att marken inom planområdet i huvudsak består av sand borde dock förutsättningarna för infiltration av dagvatten vara goda.

### Avfall

Återvinningsstation finns vid Kanalbron, ungefär en halv kilometer från planområdet.

# FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

## KVARTERSMARK

### Ny bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att hela planområdet planläggs för bostadsändamål.

Minsta fastighetsarea är satt till 1300 kvm vilket innebär att båda fastigheterna inom planområdet går att stycka. Detta regleras med planbestämmelsen **d<sub>1</sub>**. Styckningar bör i huvudsak utföras så som illustrationslinjen i plankartan visar, med direkt kontakt mot Ornövägen och mot kanalen. Detta följer bäst den fastighetsstruktur som finns i resten av Schweizerdalen och förhindrar skaftegator vilket är en lämplig gatustruktur.

Planen medger en huvudbyggnad per fastighet. För huvudbyggnad med en våning är största byggnadsarea 180 kvm och för huvudbyggnad med två våningar är största byggnadsarea 100 kvm. En komplementbyggnad med 50 kvm byggnadsarea får byggas på respektive fastighet. Detta regleras med planbestämmelsen **e<sub>1</sub>**.

### Placering

Byggnader får inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns vilket regleras med bestämmelsen **p<sub>1</sub>** på plankartan. Mot gatan gäller istället 6 meter vilket regleras med prickmark och syftar till att en bil ska rymmas på garageuppfarten mellan gatan och ett eventuellt garage. Byggnader får inte heller uppföras inom 18 meter från fastighetsgränsen närmast Dalarö kanal för att undvika bebyggelse inom det område som är klassat för sina höga naturvärden.

### Utformning

Huvudbyggnad får inte ha källare, då detta är olämpligt med tanke på översvämningsrisk. Huvudbyggnad i två våningar får inte ha inredd vind. Takvinkel ska vara mellan 20 och 30 grader för både huvudbyggnad och komplementbyggnad. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +10,5 meter över nollplanet (RH2000), vilket innebär att högsta nockhöjd över marknivå blir ca 8 meter om byggnaden placeras på lägsta tillåtna grundläggningsnivå. Komplementbyggnader får byggas i en våning utan källare med en högsta nockhöjd på 3,5 meter över medelmarknivå. Komplementbyggnader får inte nyttjas som åretruntboende. Någon lägsta grundläggningsnivå anges inte då en något högre översvämningsrisk kan tolereras för komplementbyggnader än för huvudbyggnader. Bebyggelsen utformning regleras i plankartan med planbestämmelsen **v<sub>1</sub>**.

### Mark och vegetation

Vid fyllnad för att uppnå föreskriven grundläggningsnivå får marken som mest fyllas ut 3 meter runt byggnad. Förhöjd marknivå ska anslutas till omgivande mark med släntning. Övrig mark ska bevaras oförändrad i så hög utsträckning som möjligt. Detta regleras i plankartan med planbestämmelsen **n<sub>1</sub>**.

För att behålla skogskaraktären närmast kanalen och skydda det naturvärde som finns längs kanalen gäller en administrativ bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av träd med större stamomfång än 95 cm 1, 3 meter över marken. Bestämmelsen regleras i plankartan med **a<sub>1</sub>** och gäller inom området innanför en administrativ gräns, vilken sammanfaller med gränsen för prickmarken mot kanalen.

### Behovsbedömning

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer medföra några större förändringar av markanvändningen. Kommunen bedömer därmed att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa

och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Planförslaget innebär ingen ändring i gång- och cykelnätet.

### Gatunät

Planförslaget innebär ingen ändring på gatunätet mer än att två extra utfarter kan tillkomma från eventuella avstyckade fastigheter. Två tillkommande bostäder innebär inte någon omfattande ökad trafik i och till området.

### Parkering

Vid eventuell avstyckning kommer parkering för de nya fastigheterna att ske på tomtmark.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Stigande vattennivå

Enligt de flesta bedömningar beräknas havsnivån stiga med maximalt 1 meter fram till 2100 jämfört med år 1990. Till 2200 beräknas havet kunna stiga ytterligare 1 meter, det vill säga totalt 2 meter över 1990 års havsnivå. Under samma period beräknas landhöjningen till ca 1 meter vilket ger en nettohöjning av havsnivån med en meter. För att klara en sådan havsnivåhöjning rekommenderar Länsstyrelsen 295 cm över nollplanet (RH2000) som lägsta nivå för grundläggning i Haninges kustområden. Denna nivå är beräknad baserat på förväntad stigande havsnivå, justerat för landhöjning (175 cm), vinduppstuvning (20 cm), påslag för vågor (50 cm) och en säkerhetsmarginal (50 cm).

För att framtida ny bebyggelse inte ska skadas av en framtida havsnivåhöjning och översvämning finns en bestämmelse i planen om lägsta grundläggningsnivå. Med tanke på att planområdet ligger skyddat invid Dalarö kanal föreligger ingen risk för vågor. En lägsta grundläggningsnivå på +2,45 (RH2000) meter över nollplanet anses därför vara tillräcklig för att klara framtida höjd havsnivå. Nivån är satt utifrån Länsstyrelsens rekommendationer, men utan påslaget för vågor. Lägsta grundläggningsnivå regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Sand medför normalt inga komplicerade grundläggningsförhållanden.

## RADON

Med hänsyn till den förhöjda risken för radonförekomst i närområdet kring planområdet kan det vara bra att i samband med nybyggnation undersöka radonhalten noggrannare. Det är viktigt att inte ta schaktmassor för eventuellt utfyllnad från marken strax norr om planområdet eftersom dessa kan ha en förhöjd radonhalt.

## STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskydd krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på två privata



bostadsfastigheter, Vadet 3:196 och 3:197. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom hela planområdet:

Vadet 3:196 och 3:197 är redan exploaterade bostadsfastigheter som i dagsläget inte omfattas av strandskydd. Marken är redan ianspråktagen, och marken närmast Dalarö kanal kommer att vara fortsatt tillgänglig för allmänheten i form av allmän platsmark. Strandskyddets syften uppnås därmed inte inom Vadet 3:196 eller 3:197 där det upphävs.

Upphävandet av strandskydd gäller inom hela planområdet och regleras med en generell bestämmelse.



Gång- och cykelvägen längs Dalarö kanal, sedd norrut från gångbron över kanalen. Planområdet ligger till vänster i bilden.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunala ledningar för vatten och spillvatten finns i området. Vid fastighetsdelning ska vatten- och spillvattenförsörjning lösas så att alla fastigheter har varsin anslutning. Fjärrvärme finns inte i området, så ny bebyggelse måste ha enskilda lösningar för uppvärmning. Det lämpligaste är ett flexibelt vattenburet system som kan utnyttja olika värmekällor, t.ex. jord- och bergvärme. Alternativt kan passivhus uppföras med ett enklare uppvärmningssystem. Byggnader bör vara anpassade för installation av solfångare och solceller.

## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### Tidplan

Plansamråd:	mars-april 2015
Granskning:	juli-augusti 2015
Stadsbyggnadsnämndens antagande:	oktober 2015

### Ansvarsfördelning

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark. För kvartersmark är exploatören huvudman.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten och befintliga bostadshus är anslutna till det befintliga nätet. Vid fastighetsdelning och nybyggnation ska alla fastigheter vara kopplade till det kommunala nätet. Fastighetsägaren är då skyldig att betala anslutningsavgift för bland annat upprättande av förbindelsepunkt. Ägare av kvartersmark är ansvarig för vatten- och spillvattenledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

### Övriga ledningar

Ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina utbyggnads- och underhållsarbeten. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av exploatör. Elanläggningar måste också hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att en ny fastighet styckas av från Vadet 3:197 och en ny fastighet från Vadet 3:196. En avstyckning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ansökan skickas till den kommunala lantmäterimyndigheten i Haninge kommun.

Ornövägen ägs och förvaltas av den ekonomiska föreningen Schweizerdalens tomtägare. För att en ny fastighet ska säkras rätt till angöring via vägen måste detta regleras med ett avtalservitut som upprättas i samband med en avstyckning. Servitutet upprättas mellan Vadet 3:1 och styckningslotten. Ett sådant servitut belastar styckningslotten, med ändamål ”villa och årlig avgäld mm”, likt det servitut som i dagsläget finns för befintliga fastigheter inom planområdet. Servitutet innebär en skyldighet att betala en årlig vägavgift till tomtägarföreningen mot rätt att använda föreningens vägar och vissa andra anläggningar.

Både Vadet 3:196 och 3:197 har förmånliga servitut belastande Vadet 3:1 och Sandemar 6:1 som ger rätt till båtplats. Detta kan antingen behållas hos respektive stamfastighet vid styckning eller överförs till styckningslotten.

Det finns även belastande servitut för både Vadet 3:196 och 3:197 till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Om en ny fastighet bildas i enlighet med planförslaget behöver även styckningslotten ha ett sådant servitut.

## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastighet	Planbestämmelser	Planens konsekvenser för fastigheten
Vadet 3:196	B, d <sub>1</sub> , e <sub>1</sub> , p <sub>1</sub> , v <sub>1</sub> , n <sub>1</sub> , a <sub>1</sub>  Lägsta nivå för grundläggning är +2,45 meter över nollplanet.  Strandskyddet upphävs inom hela fastigheten.	Hela fastigheten planläggs för bostadsändamål och en styckning av fastigheten möjliggörs. På marken närmast Dalarö kanal får byggnad ej uppföras.
Vadet 3:197	B, d <sub>1</sub> , e <sub>1</sub> , p <sub>1</sub> , v <sub>1</sub> , n <sub>1</sub> , a <sub>1</sub>  Lägsta nivå för grundläggning är	Hela fastigheten planläggs för bostadsändamål och en styckning av fastigheten möjliggörs. På marken

	+2,45 meter över nollplanet. Strandskyddet upphävs inom hela fastigheten.	närmast Dalarö kanal får byggnad ej uppföras.
--	--	---

## SERVITUT

Vadet 3:196 berörs av följande servitut:

- Avtalsservitut, last Vadet 3:196 m.fl., förman Vattenfall Eldistribution AB. Aktbeteckning 01-IM8-42/5940 (ändamål kraftledning).
- Avtalsservitut, last Vadet 3:196, förman Vadet 3:1. Aktbeteckning 01-IM8-60/123 (ändamål villa och årlig avgäld mm).
- Avtalsservitut, förman Vadet 3:196 m.fl., last Sandemar 6:1 och Vadet 3:1. Aktbeteckning 01-IM8-75/7306 (Ger rätt till båtplats).

Vadet 3:197 berörs av följande servitut.

- Avtalsservitut, last Vadet 3:197 m.fl., förman Vattenfall Eldistribution AB. Aktbeteckning 01-IM8-42/5940 (ändamål kraftledning).
- Avtalsservitut, last Vadet 3:197, förman Vadet 3:1. Aktbeteckning 01-IM8-58/1680 (ändamål villa och årlig avgäld mm).
- Avtalsservitut, förman Vadet 3:197 m.fl., last Vadet 3:1. Aktbeteckning 01-IM8-66/13662 (Ger rätt till båtplats).
- Avtalsservitut, förman Vadet 3:197 m.fl., last Sandemar 6:1 och Vadet 3:1. Aktbeteckning 01-IM8-75/7306 (Ger rätt till båtplats).

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Exploatören svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp enligt gällande VA-taxa.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Anna Lina Axelsson	Planchef
Fredrik Sundberg	Planarkitekt
Set Maront	Bygglovarkitekt
Camilla Kostamo	VA-ingenjör