

VÄLKOMNA

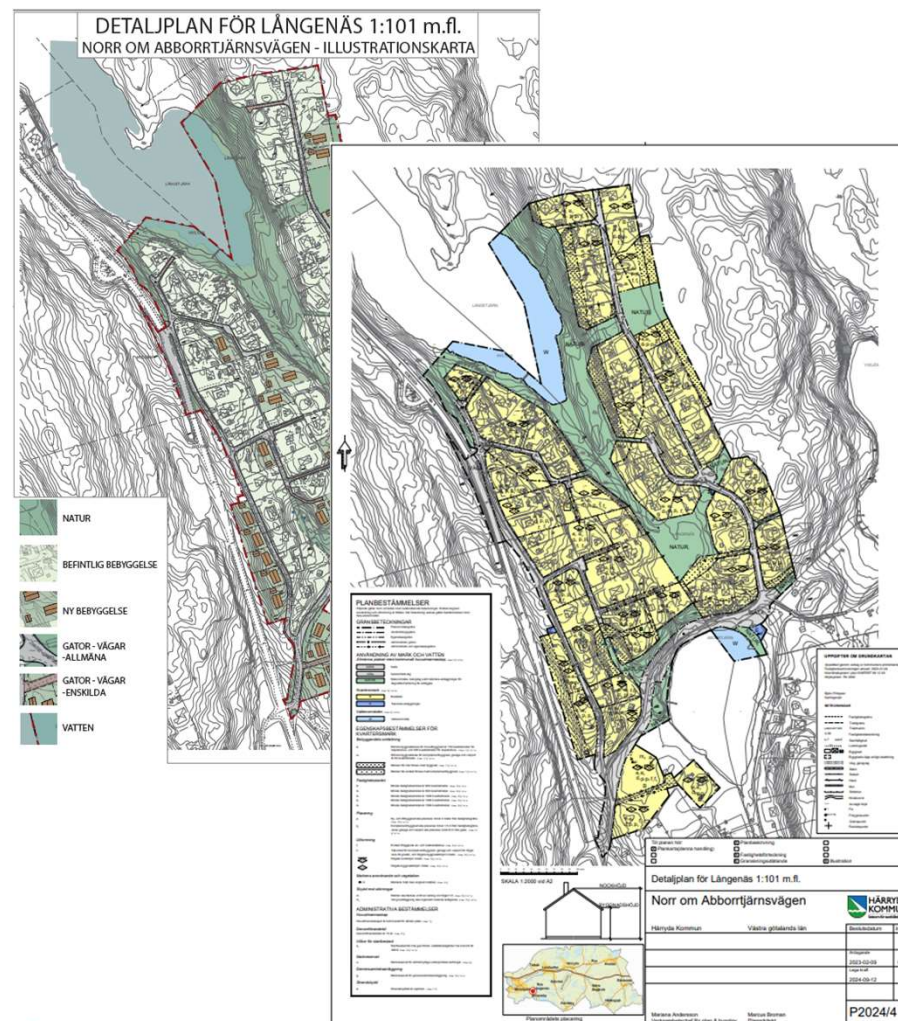
Informationsmöte gällande utbyggnad av vägar
och VA inom detaljplanen Långenäs 1:101 m.fl.

2024-11-14



Dagordning

- Introduktion
- Detaljplan och markfrågor
- Bygglov
- Väggar och utformning
- Vatten och Avlopp
- Kostnader
- Tidplan



Introduktion

- Omvandlingsområde, äldre område med bebyggelse av säsongskaraktär ska bli permanentboende.
- Kommunen tar över vägar och allmän plats.
- Detaljplanearbetet startade 2014.
- Föreläggande från länsstyrelsen i januari 2023 om att bygga ut vatten och avlopp innan 31 dec 2026.



Allmänt om processen med inlösen av allmän plats

- För att genomföra detaljplanen behöver kommunen lösa in mark från privata fastigheter för att få tillgång till mer mark för allmän plats.
- Kommunen avser att teckna frivilliga överenskommelser som reglerar:
 - intrång
 - ersättning
 - eventuella övriga villkor
- Om inte frivilliga överenskommelser tecknas ansöker kommunen om inlösen hos lantmäteriet.
 - Lantmäteriet prövar intrånget mot detaljplanen.
 - Beslutar om ersättning och tillträde.



Ersättning för inlösen

- Kommunen har en rättighet att lösa in mark som i detaljplan är utlagd såsom allmän plats enligt Plan och bygglagen (PBL 6:13).
- Ersättning för inlösen av allmän plats regleras i Expropriationslagens 4 kapitel.
- Oavsett om överenskommelse träffas mellan parterna eller om lantmätare beslutar om tvångsreglering av mark, ska ersättning för markavstående och servitutsbelastning grunda sig på samma värderingsprinciper och praxis.
- Grundregeln vid ersättning av sådan mark är att ersättning utgår för fastighetens marknadsvärdeminskning plus 25 %.

"...Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas.

Därutöver ska ytterligare löseskilling respektive intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen." – Expropriationslagen 4 kap. 1 § 1–2 stycket.

Tomtanläggningar

- **Tomtanläggning** : vegetation, markanläggning och komplementbyggnader.
- Kommunen kommer ut på plats och sätter ut markeringar för att markera befintliga gräns och gräns för intrånget.
- Tomtanläggningar värderas utifrån Lantmäteriets värdetabeller och räknas som en del av intrångsersättningen.
- Påslag om 25 procent görs även för tomtanläggningar.



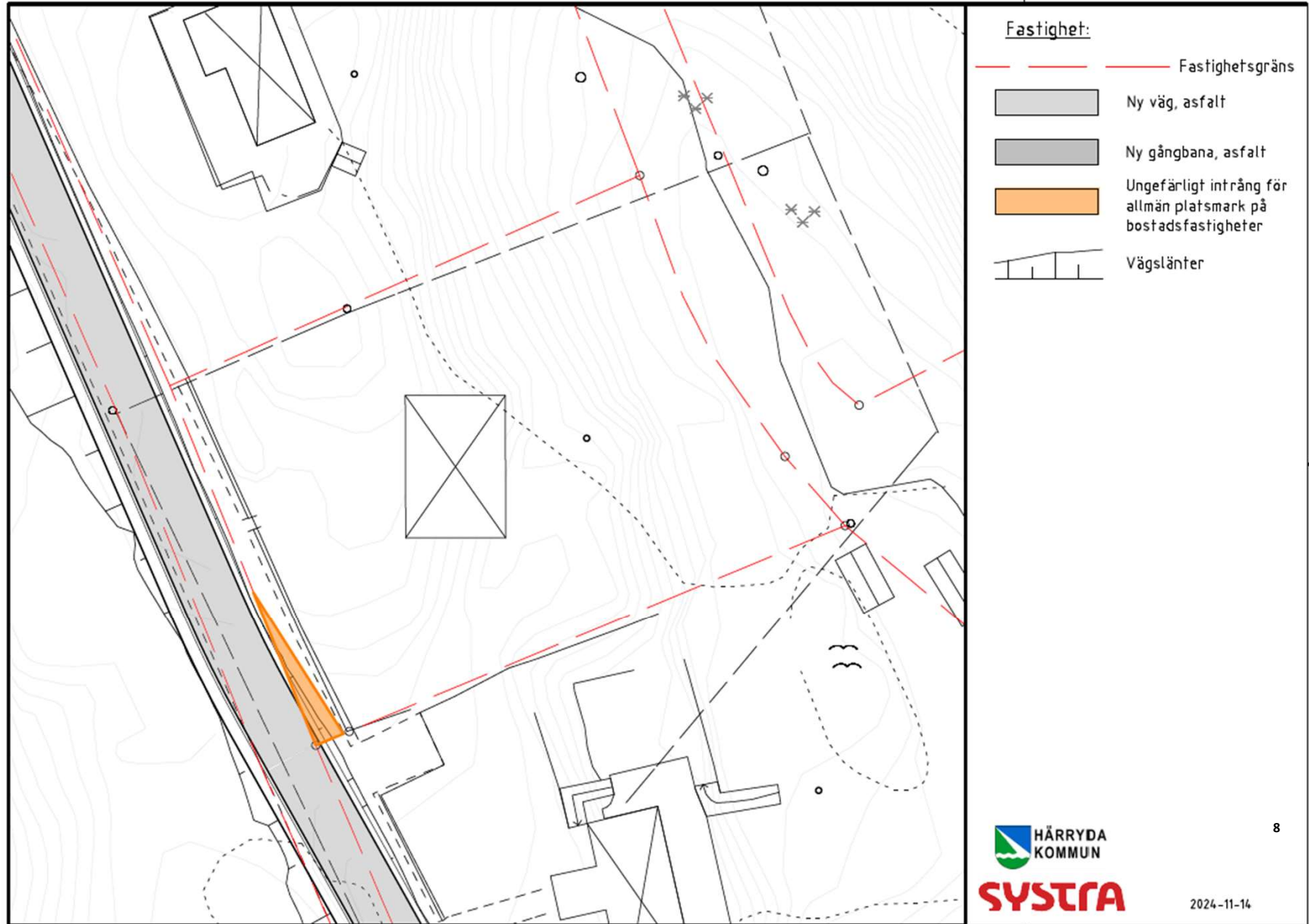
Processen för överenskommelser

- Ett enskilt möte kommer hållas med varje fastighetsägare för att gå igenom:
 - förslag till överenskommelse
 - intrånget
 - ersättningsfrågor
 - återställning med mera.
- Om en överenskommelse träffas mellan parterna så lämnar kommunen denna vidare till lantmäteriet för genomförande av avtalet.



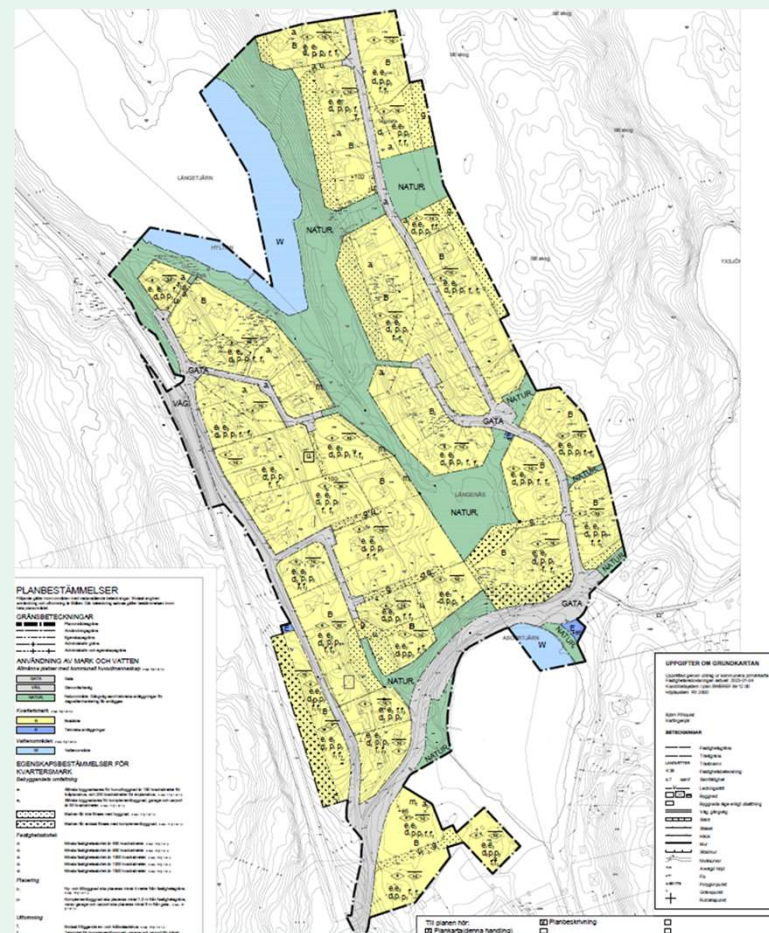
Ritning över påverkan

OBS!
Alla fastighetsägare
kommer få en
individuell
ritning utskickad.

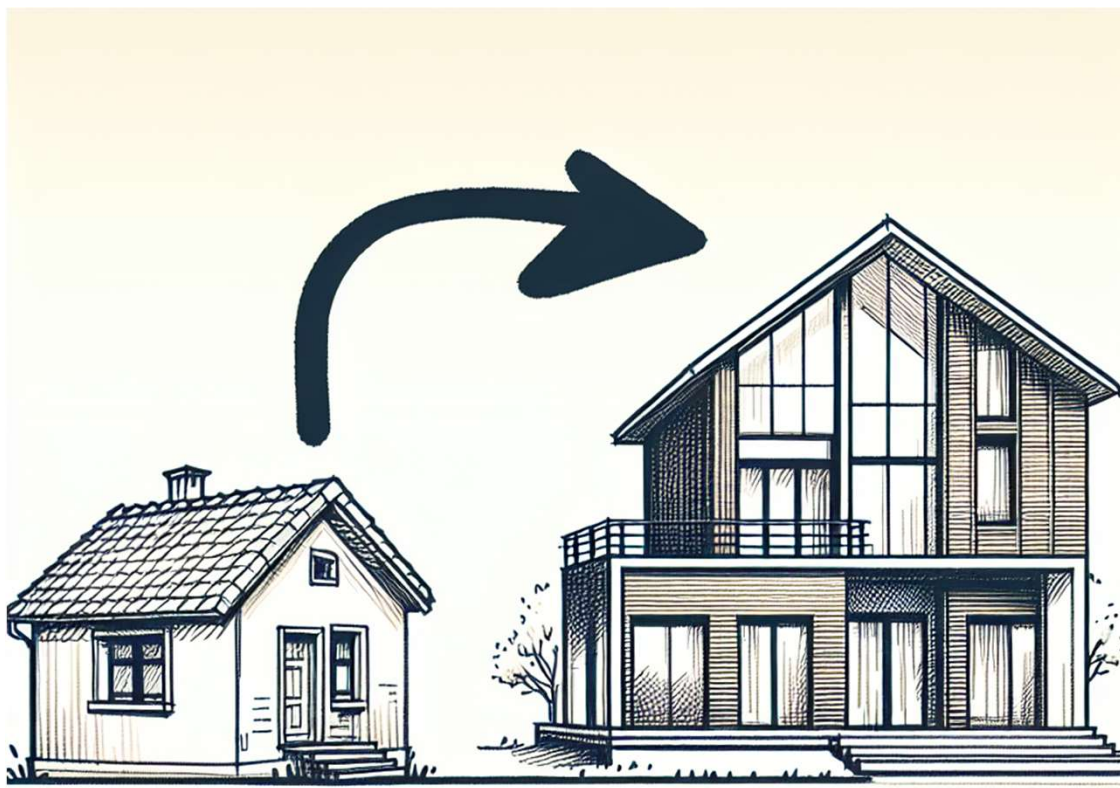


Markfrågor

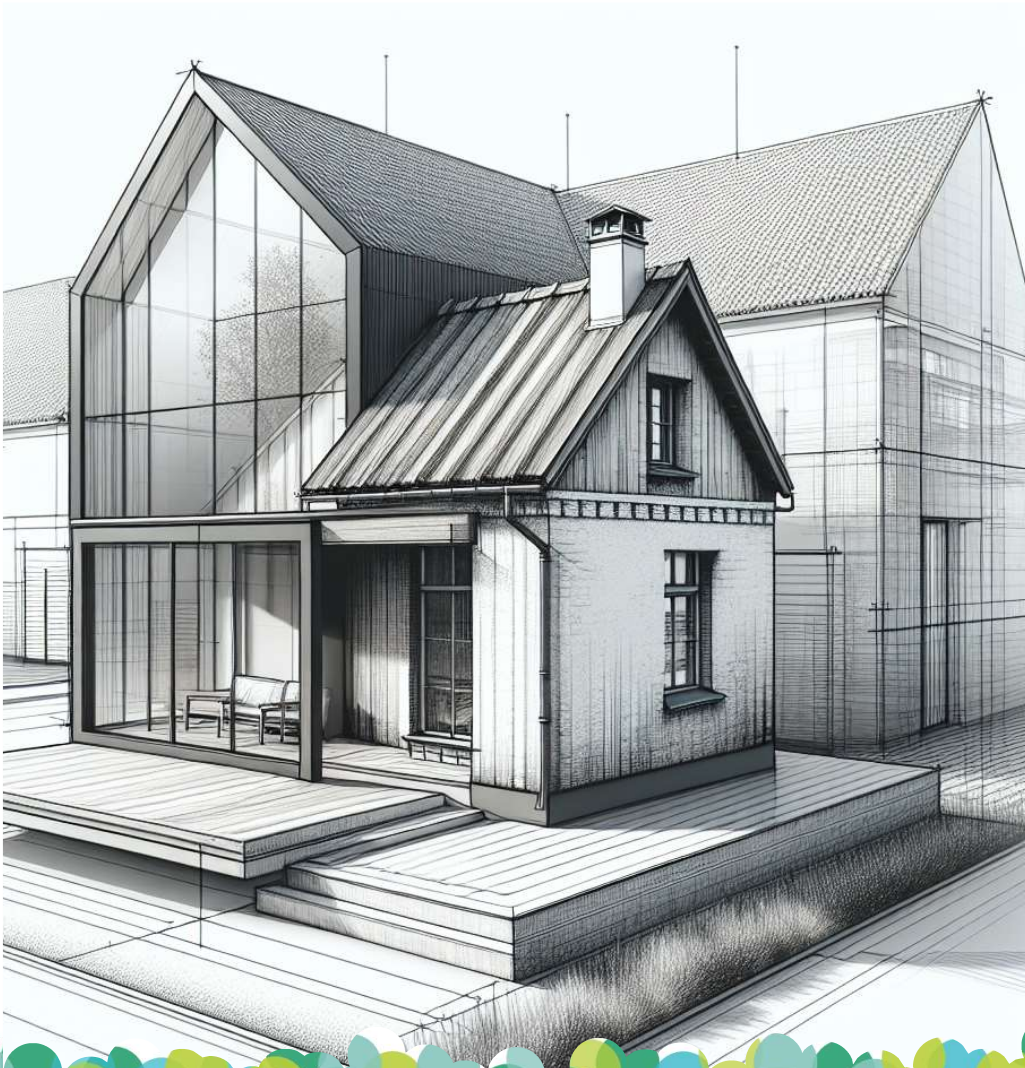
- Lantmäteriförrättningar - förändra en fastighet
 - Avstyckning
 - Fastighetsreglering
 - Handläggningstid cirka 2-6 mån.
 - Förrättningskostnaden är cirka 50 000-100 000 kr för ett vanligt ärende (baserat på timpris).
- Avtal
 - Servitutsavtal för slänt.
 - Tillfälliga avtal för upplag av massor och arbetsytor.



Dags att söka bygglov?



- I planen finns bestämmelser för utformning och placering av byggnader
- Tidigare planer medgav 60 m² huvudbyggnad.
- Den nya planen tillåter:
 - 150 m² för tvåplanshus.
 - 200 m² för enplanshus.



Bygglov krävs för:

- nybyggnad
- tillbyggnad
- markåtgärder som ger en förändring större än 0,5 meter
- murar och plank
- rivning
- med mera!

Åtgärder som kräver anmälan

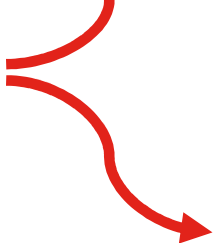
- Attefallstillbyggnad max 15 m²
- Komplementbyggnad max 15 m²
- För komplementbostadshus gäller samma regler som för enbostadshus.
- Byggnad av attefallstakkupor (särskilda regler)
- Installation av eldstad
- Med mera!




Nybyggnadskarta krävs för bygglov!



Söka bygglov

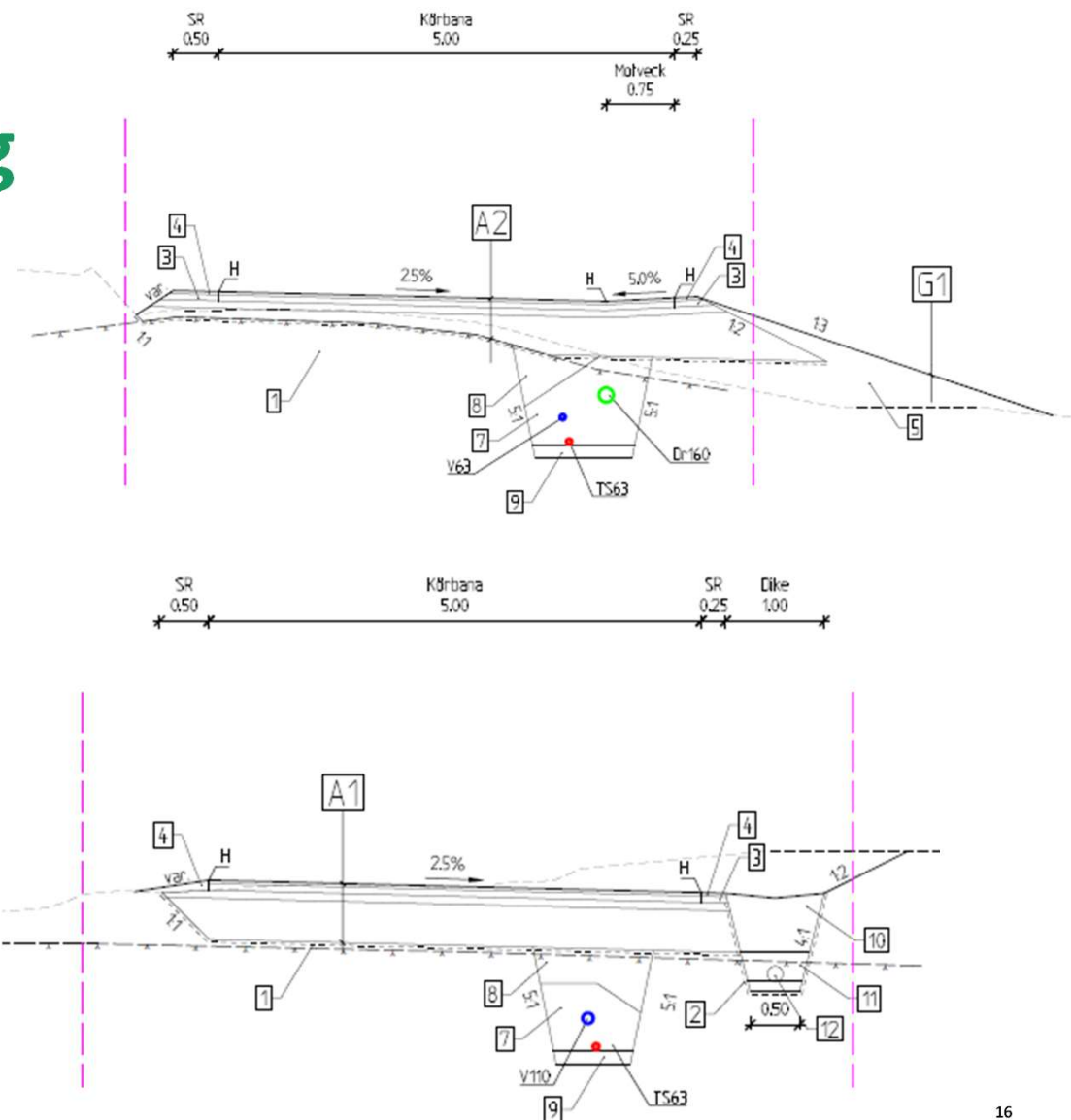
- För bygglov krävs **aktuell** nybyggnadskarta. Lantmäteriförrättning skall vara färdig. Fråga bygglovsenheten om du är osäker!
 - Handläggningstid för bygglov: 4-5 veckor
 - Handläggningstid Nybyggnadskarta 4-5 veckor
 - Bygglov ska ges inom 10 veckor från att alla handlingar inkommit till bygglovsenheten.
- 
- Om fastigheten skall styckas av:
invänta lantmäteriförrättning
- Om fastigheten ska regleras av
kommunen kan varje enskilt
ärende prövas av bygglovsenheten

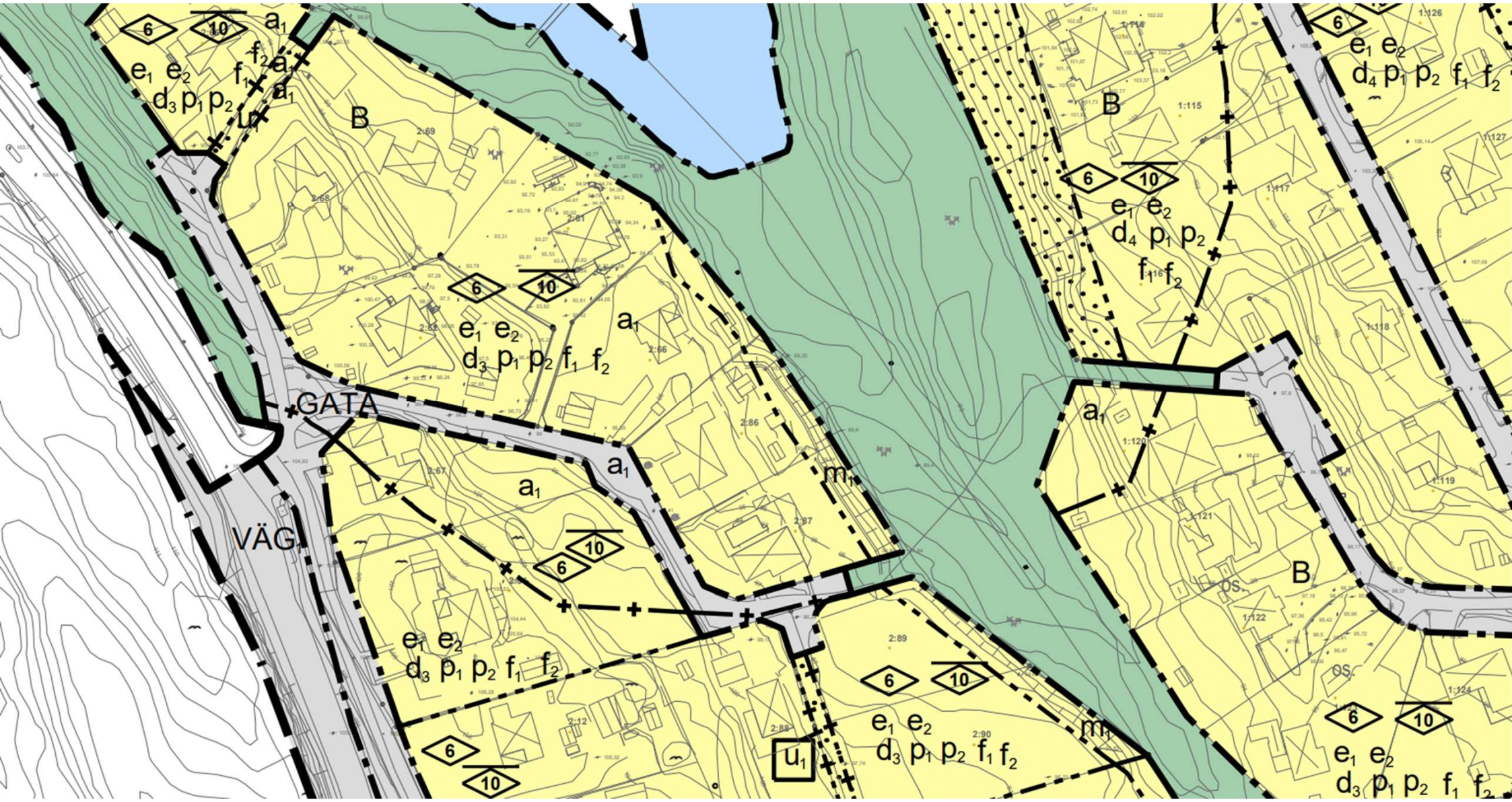
Bygglovsprocessen

- Beställ nybyggnadskarta från kommunens kart- och GIS-avdelning
-  Sök bygglov
- *Kompletterande handlingar kan begäras in av bygglovsenheten*
- När ärendet är komplett har bygglovsnämnden 10 veckor på sig att ge bygglov
- *Tekniskt samråd*
- Startbesked
- Slutbesked – krävs för att få ta byggnaden eller byggnadsdelen i bruk

Vägar och Utformning

- Generellt byggs väg med 5 meter körbana
- Vägavvattning under eller bredvid vägen
- Grandalsvägen blir bara 3,5 meter
- Smitvägen genom skogen förstärks och får belysning





Utbyggnad av vatten och avlopp (VA)

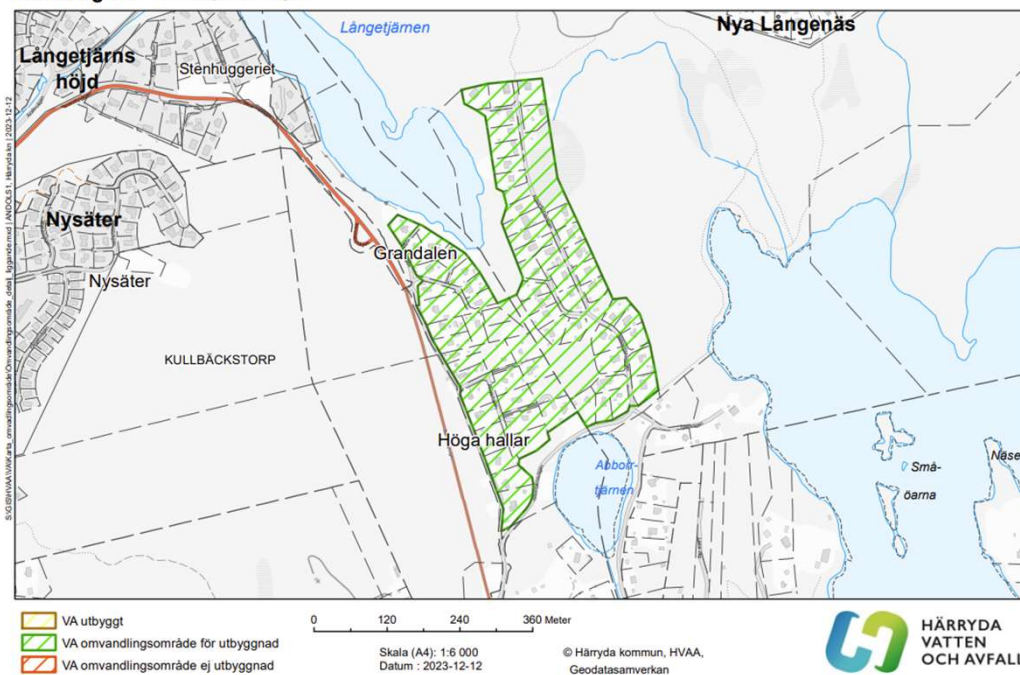
- Härryda Vatten och Avfall AB
- Helägt kommunalt bolag med ansvar för VA- och avfallsverksamheterna i Härryda kommun
- Samverkar i den planerade utbyggnaden med Härryda kommuns förvaltningar
- VA – kollektiv
 - Kollektivet äger gemensamt de allmänna VA-anläggningarna
 - Finansieras genom VA-taxa
 - Eftersträvar alltid ett nollresultat



VA - Omfattning

- Omvandlingsområde - större område med befintlig bebyggelse, där behov nu finns av kommunalt vatten och avlopp (VA)
- § 6 LAV - Bestämma verksamhetsområde
- Härryda Kommuns vattentjänstplan – Handlingsplan för omvandlingsområden
- Område 6
- Dricksvatten och spillvatten

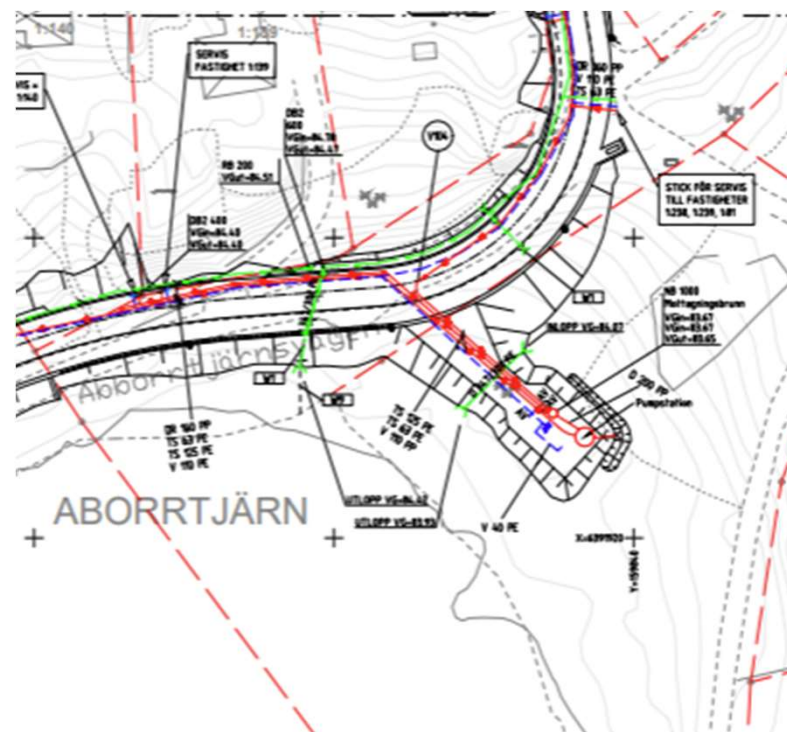
Kartbilaga 6 - Abborrtjärnssvågen



VA - Systemutformning

Vi bygger ut dricksvatten och spillvatten:

- Dricksvatten
 - Alltid trycksatt
 - Finnsjön vattenverk - regelbundna provtagningar i enlighet med gällande krav, på vid våra vattentäkter och vattenverk
- Spillvatten
 - Kommer inifrån huset - toalett, tvätt, bad, disk, dusch etc.
 - Byggs som Lätt Trycksatt Avlopp (LTA) - görs där det är svårt eller kostsamt att bygga ett konventionellt självfallssystem för spillvatten
 - Krävs LTA-pumpstation inne på fastigheten
- Uppsamlande pumpstation vid Abborrtjärnen
 - Leds vidare till Ryaverket på Hisingen



VA - Anslutning

- När ledningsnätet är utbyggt, godkänt och driftsatt
- VA-ansökan (e-tjänst på HVAAB:s hemsida hvaa.se)
 - Ansökan godkänns
 - Meddelande om förbindelsepunkt
 - Faktura anläggningsavgift (enligt VA-taxa)
 - Kontrollplan
 - Information om LTA
- Bygganmälan till kommunen
 - Bygglov - Anmälan för ej bygglovspliktig åtgärd
- Befintliga anläggningar – Miljö- och hälsoskydd inspekterar om ansökan inte inkommer, kan förelägga om anslutning. För tillsynen tas timavgift ut enligt taxa antagen av kommunfullmäktige. För innevarande år är det 1223 kr per timme, indexuppräknas varje år.

Läs mer: hvaa.se

VA - Vattenmätare

- Vattenmätare tillhandahålls av HVAAB. Ska monteras i en konsol på inkommande ledning
- Vattenmätaren är HVAAB:s egendom, ventiler och konsol tillhör fastighetsägaren
- Fastighetsägaren är ansvarig för vattenmätarplatsens utformning
- Digitala kompositmätare, fjärravläsning

Godkänd vattenmätarplats: utrymme kring vattenmätaren, golvbrunn, belysning och vattenmätare med ventiler och konsol.



Kostnader

Gatukostnad

- 2022 års prisnivå, indexuppknas vid fakturering
- Befintlig fastighet: 229 670 SEK
- Nyttillkommen fastighet: 918 670 SEK
- Betalas efter färdig entreprenad

VA-kostnader

- 2024-års VA-taxa för 1 hus på 1000 kvm fastighet
- Vatten och spill: 238 984 SEK
- Betalas vid godkänd ansökan

Kostnader

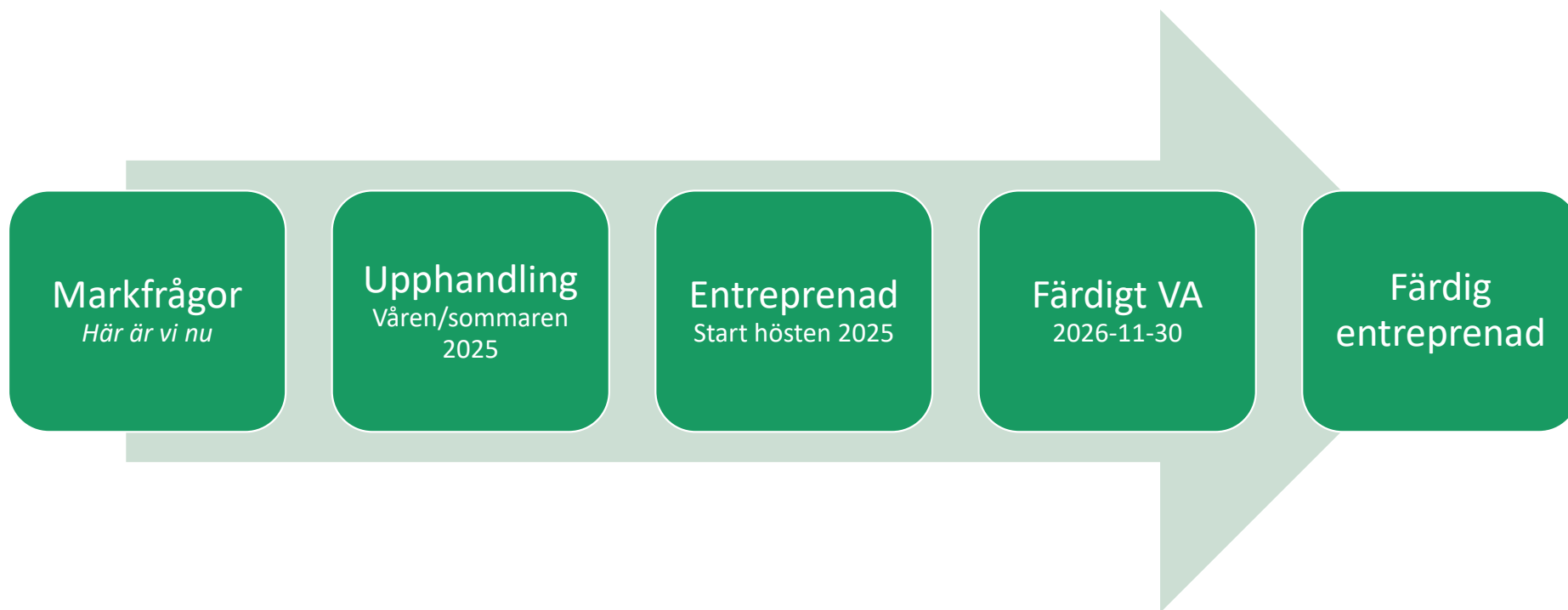
Bygglöv

- Enbostadshus, planenligt: 40 005 kr
- Enbostadshus, liten avvikelse: 47 625 kr
- Tillbyggnad med tekniskt samråd: 20 320 kr
- Tillbyggnad med tekniskt samråd, liten avvikelse: 24 130 kr

Planavgift

- Bygglovstaxan 2023. Priserna gäller för en- och tvåbostadshus.
- Planavgiften för ett enbostadshus är cirka 65 000 kronor.
- Planavgiften för en tillbyggnad på ett enbostadshus, om tillbyggnaden är 50 kvadratmeter eller större, är cirka 33 000 kronor. Det gäller även altaner och liknande tillbyggnader.
- Planavgiften för en ny komplementbyggnad på 50 kvadratmeter eller större är cirka 33 000 kronor.

Tidplan



Frågor



HÄRRYDA
KOMMUN