

Ny detaljplan med större byggrätt inför möte 17 juli 2022

På mötet 19 juni fick vi ju en hel del information av Fredrik Idevall, jag sammanfattar det och mina egna tankar i några punkter. Det finns naturligtvis en risk för att jag missuppfattat något så om någon har annan uppfattning får ni gärna rätta mig nu eller när vi ses.

Detaljplan

1. En ny eller reviderad detaljplan kan gälla för olika stort geografiskt område. Beroende på viljan hos nuvarande fastighetsägare i Långvassenområdet kan det bli något av nedanstående alternativ:
 - a. Samma område som den gamla planen.
 - b. Endast de i dag obbyggda tomterna enligt gamla planen, utom Långvassenvägen 21.
 - c. De i dag obbyggda tomterna plus ett område som gränsar mot de obbyggda tomterna. Dock inte spridda tomter i området. Långvassenvägen 21 blir nog i det här alternativet utanför planen. Möjligen någon variant på alternativen a och b, med mer än ett avgränsat område.
2. En del övriga krav kommer om detaljplanen görs om eftersom den måste moderniseras och anpassas till dagens förutsättningar.
 - a. Långvassenvägen måste troligen förbättras med vägdiken på några delar och avslutas med en vändplats för lastbilar. Jag tror inte att den behöver rätas och det önskar jag inte heller då det troligen skulle innebära högre hastigheter. Vägen kan enligt Idevall behöva breddas där man tillåter större bostäder. Vilka sträckor det kan beröra beror på vilket område som kommer att beröras av ändrad detaljplan med större byggrätt.
 - b. Långvassenvägen måste troligen bli en samfällighet på samma sätt som den samfällighetsförening vi tillhör (Mullhyttan-Gryts samfällighetsförening). Jag hoppas och tror att vi i så fall kan bli en del av den samfällighetsföreningen genom en Lantmäteriförrättning. Det skulle ge oss 30% i statligt bidrag för årligt underhåll som grusning, snöplogning, sandning, saltning dikning mm.
 - i. Även om vi inte blir en del av Mullhyttan-Gryts samfällighetsförening kan vi få 30% bidrag till årligt underhåll om vi uppfyller Trafikverkets krav på vägstandard. Blir det någon permanentboende i området kommer bidraget troligen bli mer än 50%.
3. Gemensam lösning för nya tomter som planeras av markägaren:
 - a. **Avlopp** för nya tomter måste lösas gemensamt. Det kan lösas på olika sätt men det jag tror är mest sannolikt i dag är ett eller flera minireningsverk. Kommunen avgör vad vi får anlägga.
 - b. **Färskvatten**, det blir troligtvis inte krav på gemensamt färskvatten i detaljplanen.
 - c. **Sjövatten**, det blir inte krav på gemensamt sjövatten i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning för avlopp mm.

Punkterna 3a-3c ovan kommer att hanteras som en "gemensamhetsanläggning" som skapas av Lantmäteriet. De som är anslutna till den gemensamhetsanläggningen tar över ägandet och ansvar för driften av den anläggningen. För att hantera gemensamhetsanläggningen bildar man en förening med styrelse, revisorer mm. Det fungerar som en vanlig förening med årsmöte för alla delägarna i gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen är juridiskt kopplad till fastigheterna så den som köper en ny tomt blir automatiskt delägare i gemensamhetsanläggningen. För er som redan har en fastighet kommer det troligen att bli möjligt att ansluta till gemensamhetsanläggningen. Skulle någon bara vilja ha färskvatten eller bara sjövattnen så är det rimligen upp till den blivande föreningen om den vill sälja dom tjänsterna. Jag förutsätter att de av er som vill lösa avloppsfrågan gemensamt måste vara delägare i gemensamhetsanläggningen och så vitt jag förstår kan man bara bli det genom en Lantmäteriförrättning.

Detaljplanens påverkan på befintliga fastigheter

VÄGEN-kostnader

När det gäller hur en ny plan kommer att påverka er som har tomter i området så är det min utgångspunkt att ingen skall tvingas till några utgifter för att förbättra vägen. Kerstin och jag tar kostnaderna för de förbättringar som krävs. Kan vägen bli en samfällighetsförening och erhålla 30% bidrag för årligt underhåll och eventuellt för de förbättringar som det kan komma krav på, kan det bli aktuellt att ta kostnaderna genom föreningen där vi dock tar de övriga 70% av kostnaderna.

DETALJPLANEN-kostnader

Kostnaderna för detaljplanen har jag räknat med att Kerstin och jag tar oavsett om ni väljer alternativ 1a, 1b eller 1c. Jag räknar med att det blir betydligt ökad byggrätt i den nya planen för alla befintliga tomter även om jag inte i dag kan lova hur mycket det blir.

AVLOPP-gemensam lösning om större byggrätt utnyttjas?

Jag räknar med att befintliga tomter som väljer att ingå i den nya detaljplanen inte kommer att tvingas till någon anslutning av avlopp om man inte utnyttjar den utökade byggrätten utöver den gamla ytan 70 m². Som vi hörde på mötet har inte Fredrik Idevall något klart besked att ge ännu om vad det kommer att gälla för krav på avlopp för befintliga tomter.

ANSLUTNING TILL NYA MINIRENINGSVERK-en möjlighet men inte tvång

Jag räknar med att de som önskar ansluta till avlopp redan när vi bygger avloppsanläggningen/avloppsanläggningarna kommer att kunna göra det till självkostnadspris. Det gäller även om er tomt inte skulle tillhöra området med ny detaljplan enligt punkt 1b eller 1c. För den som kommer senare med önskemål att ansluta sig kan det bli nej. De minireningsverk som jag planerar, dimensioneras för ett visst antal hushåll. Det är inte tillåtet att ansluta fler hushåll än det antal de är dimensionerade för. Det går heller inte att beställa alltför mycket större reningsverk än för de hushåll man tänker ansluta. Det är någon form av mikroorganismer som inte fungerar med för få anslutna hushåll. Det blir förstås också orimligt stora kostnader att bygga reningsverk för många fler än de som ansluts och betalar för sig.

Allmänt

Med en ny detaljplan kan det följa villkor som kanske inte är önskade av alla. Min förhoppning är att många ser det som en fördel att utan kostnad få ökad byggrätt. Några ser också fördelen med att få möjlighet att ansluta till gemensamt vatten och eller avlopp. Den som avser att någon gång sälja sin fastighet bör kunna förvänta sig ett högre marknadsvärde med ökad byggrätt mm.

Som vi hörde på mötet 19 juni är det enligt Fredrik Idevall möjligt att endast ändra detaljplanen för de obebbyggda tomterna. Vi kan mycket väl gå vidare med att bara ändra detaljplanen för de obebbyggda tomterna enligt 1b om det inte finns en allmän önskan att ändra för hela området.

Fjugesta 2022-07-06

Gunnar Carlsson