

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i april 2011, reviderad i juni 2014

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget förutsätter enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning på befintliga bostadstomter och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 120 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

Erforderliga markupplåtelser, rättighetsupplåtelser, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av de enskilda anläggningarna på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättningen. Ansökan om sådan förrättning kan göras av vägföreningen, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor inom kommunen handläggs av mark- och exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Bygglovenheten och beslut i bygglovsärenden fattas av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till bygglovsenheten inlämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Detaljplan

Planen beräknas bli antagen 4:e kvartalet 2014. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) beräknas tidigast kunna genomföras under hösten/vintern 2015. Eventuella besvär/överklaganden kan förlänga tiden med cirka 1-1½ år.

Genomförande

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Vatten- och spillvatten

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattensledningar byggs ut i området.

Vägar

Vikingshill samfällighetsförening och Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening är idag huvudmän för vägarna och ska vara det även i framtiden. Vägöreningarna ska ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats inom sina respektive områden. I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdiken behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningarna. Avtalen bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalen regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Föreningarna som finns i området idag är Vikingshills samfällighetsförening, Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening och Sommarbo tomtägarförening. Vikingshills samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:4 dvs. samtliga vägar på Rörundaön och hela Almdalsvägen.

Sommarbo - Tegelö vägsamfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:2, dvs. vägar inom övriga detaljplaneområdet. I det området förvaltar Sommarbo tomtägarförening naturmarken. Kommunens intention är att det ska fortsätta att förvaltas på detta sätt om föreningarna önskar det.

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314 samt 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Nacka kommun respektive Sommarbo tomtägarförening berörs av utökat vägområde.

Gemensamhetsanläggning allmän plats

De berörda områdena kan antingen förvärfvas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). Vägföreningarna kan som huvudman träffa överenskommelser med de berörda fastighetsägarna om inlösen/nyttjanderätt och ersättning. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverlåtelsena. Kan överenskommelse inte träffas mellan huvudmannen och den enskilde fastighetsägaren kan lantmäterimyndigheten efter ansökan besluta om

inlösen/nyttjanderätt och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativt upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas Anläggningslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Genom detaljplanen möjliggörs att Velamsund 1:113 utökas genom att mark överförs från Velamsund 1:17.

Gemensamhetsanläggningar/servitut på kvartersmark

- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 12:1 och 9:1 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 9:1 och 10:1.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:296 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:82.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 1:16 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:314.
- Gemensamhetsanläggning/servitut avseende VS-anläggning för Velamsund 21:2 ska bildas. Utrymme upplåts på Velamsund 21:1.

Gemensamhetsanläggning/servitut för Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförenings dagvattenledningar ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:32, 1:108, 1:109 och 1:110 samt på Velamsund 1:224, 1:294, 21:1 och 21:2.

Gemensamhetsanläggning/servitut för slänt i anslutning till väg inom Vikingshills samfällighetsförenings område ska upprättas. Utrymme upplåts på Velamsund 1:307.

Gemensamhetsanläggning/servitut inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma anläggningen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen ska utgå. Ersättningen fastställs i enlighet med Anläggningslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Ledningsrätt

- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas. Utrymme upplåts inom allmän plats/väg inom planområdet.
- Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar till Rörsundaön ska bildas. Utrymme upplåts på fastigheterna Velamsund 1:4 samt på fastigheten Velamsund 1:284 utanför planområdet.

Ledningsrätt inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmåteriförrättning efter ansökan av Nacka kommun. Ersättning för upplåtet utrymme fastställs i enlighet med Ledningsrättslagens regler om ersättning om inte parterna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmåteriförrättningen betalas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har avser kommunen att genomföra en markundersökning/geoteknisk undersökning innan utbyggnad kan påbörjas. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägnarnas beskaffenhet

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i anläggningsförrättningen. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningarna. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningarna. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningarna.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lättryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragnings på tomtmark som den

enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA-enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringsstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag, om för närvarande 7 885 kronor, ut.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan om bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Den som lider skada på grund av detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelser om detta finns i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Detta kan exempelvis vara vid införande av rivningsförbud av byggnad. I vissa fall kan ersättning då utgå till fastighetsägaren. Detta kan endast bli aktuellt om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller förhindras.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, LTA, har beräknats till ca 26 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 13 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2009.

Ovanstående kostnader har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär följande ekonomiska konsekvenser:

Totala utgiften för utbyggnaden i område C, är beräknat till ca 29 miljoner kr där kostnaden för utbyggnaden av vatten och spillvatten är på ca 25,7 miljoner kr

inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,3 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser och förrättningar av Lantmäterimyndigheten. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och 12,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa. Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 15,6 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Ulf Crichton
Exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Nabiha Shahzad
T.fr projektledare
Mark- och exploateringsenheten