

## **BESKRIVNING**

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **Ändring av detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1**

Ändrat huvudmannaskap

Enkelt planförfarande

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i aril 2002

#### **BESKRIVNING**

Förslaget till ändring av detaljplan för Lilla Björknäs etapp 1 omfattar:

Denna beskrivning och genomförandebeskrivning

Fastighetsägarförteckning

#### **Bakgrund**

En förutsättning för planarbetet i Lilla Björknäs har hittills varit att fastighetsägarna själva genom sin vägförening skulle svara för utbyggnaden och underhållet av vägar och allmänna platser. Kommunen skulle däremot vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Lilla Björknäs etapp 1 ha genomförts med dessa förutsättningar och planen har vunnit laga kraft den 24 januari 2002.

I samband med pågående planarbete inom Lilla Björknäs etapp 2 och Gundersbergsvägen-Prästbergsvägen har fastighetsägarna begärt att få belyst vilka konsekvenser ett kommunalt huvudmannaskap för vägarna skulle medföra för dem.

Enligt 6 kap PBL ska kommunen vara huvudman för vägarna om det inte finns särskilda skäl för annan huvudman. Det kan diskuteras om de särskilda skäl som fanns tidigare för ett enskilt huvudmannaskap längre gäller då fastighetsägarna ifrågasätter det enskilda huvudmannaskapet.

Oavsett hur utgången blir av fastighetsägarnas begäran så måste målsättningen vara att skapa rationella områden med hänsyn till utbyggnad och drift oberoende av vem som är huvudman.

### **Lilla Björknäs etapp 1**

För att huvudmannaskapet för vägarna ska kunna ändras erfordras en planändring. Endast en planändring med enkelt planförfarande kan vara aktuell med hänsyn till alla de som står i begrepp att börja bygga. Huruvida enkelt planförfarande är tillämpligt får ett brett samråd utvisa. Om formella besvär framförs av någon sakägare kan planändringen inte genomföras under genomförandetiden.

På årsmötet för Lilla Björknäs villaägareförening den 8 april framfördes ett massivt stöd för att frågan om huvudmannaskapet i Lilla Björknäs etapp 1 ska prövas.

Områdesnämnden beslutade den 17 april 2002 att uppdra åt Miljö & Stadsbyggnad att pröva frågan om kommunalt huvudmannaskap för Lilla Björknäs etapp 1. Ärendet ska behandlas som enkelt planförfarande med utvidgat samråd.

## **Bestämmelser**

### **Nuvarande bestämmelser:**

Huvudman: Enskilt huvudman för allmänna anläggningar (inte vatten och avlopp)

### **Bestämmelsen utgår**

Detta innebär att kommunen är huvudman för alla allmänna anläggningar.

### **Nuvarande bestämmelser:**

Bygglov får inte ges förrän vägarna har utbyggt i enlighet med detaljplanen trafikklass 2 AMA 83.

### **Bestämmelsen utgår:**

Denna bestämmelse kan endast införas vid enskilt huvudmannaskap. Den tillämpas dock även vid kommunalt huvudmannaskap.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

## **Tidsplan**

Tidsplanen för genomförande ska inte påverkas av att huvudmannaskapet eventuellt ska ändras. Närmast ska området projekteras och då får särskilt de frågor belysas som är av intresse vid ett kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ansvar redan idag för att den samordnade projekteringen genomförs.

Byggstart på enskilda tomter beräknas kunna ske under andra halvåret 2003.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är enligt den lagakraftvunna detaljplanen 15 år.

#### **Ansvarsfördelning**

##### *Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark*

Kommunen blir ansvarig för utbyggnaden av anläggningarna på allmän platsmark. Inom kommunen ligger ansvaret på dessa anläggningar på områdesnämnden i Boo.

##### *Vatten och avlopp*

De allmänna vatten- och avloppsanläggningarna kommer Nacka kommun att vara huvudman för genom sitt va-verk.

#### **Genomförandeorganisation**

##### *Kommunalt huvudmannaskap*

Erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, gemensamhetsanläggningar m.m. för genomförande av anläggningarna på allmän platsmark ansvarar kommunens fastighetskontor, marksektionen.

### **FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning, fastighetssamverkan**

##### **Ekonomiska frågor**

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av parkmark, lekytor, bollplan och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i en gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen vid kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter skälig och rättvis grund.

Någon ny kalkyl har inte framtagits för att beäkna utbyggnadskostnaderna för allmän platsmark. Inom angränsande områden ligger utbyggnadskostnaderna idag vid kommunalt huvudmannaskap i genomsnitt på ca 100.000 kronor per fastighet med gällande entreprenadpriser. Här nedan redovisas de skillnader i

utbyggnadskostnader som kan förekomma mellan enskilt och kommunalt huvudmannaskap.

- När det gäller dagvattnet så har kommunen ett större ansvar att se till att vattnet inte leds över tomtmark. Kostnaderna för detta går inte att uppskatta utan att en särskild studie har gjorts av dagvattenfrågan. Frågan måste lösas inom gällande detaljplan. Avtal får träffas med berörda fastighetsägare där problemen är svårlösta.
- När det gäller park/natur, lekplats och bollplan så bedöms kostnaderna kunna vara något högre när kommunen är huvudman. Kravet på anläggningarnas kvalitet är i allmänhet högre när kommunen ska sköta dem för att hålla underhållskostnaderna nere.
- Kostnaderna för gatubelysning är högre vid det kommunala huvudmannaskapet än i det enskilda.
- När kommunen debiterar gatukostnader utgår inte moms vilket det gör vid enskilt huvudmannaskap.
- Drift och underhåll betalas vid kommunalt huvudmannaskap med skattemedel. I alternativet med enskilt huvudmannaskap betalar fastighetsägarna till vägföreningen en årlig avgift om ca 900 kronor om man är permanentboende. Kommunen har då lämnat ett bidrag på 500 kronor vilket innebär att kostnaden för vägföreningen per fastighet är ca 1400 kronor.
- Hur det kommer att gå med det kommunala bidraget och diskussionerna om att införa en kommunal vägavgift kan ingen idag bedöma.

#### *Vatten och avlopp*

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns och ledningarna kan användas. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LPS-system är enligt 2002 års taxa 90.780 kronor för en bebyggd fastighet om 1500 kvm. Härtill tillkommer ledningsdragningskostnader på tomtmark. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar.

Miljö & Stadsbyggnad  
Planenheten

Planenheten

---

Micaela Lavonius  
Planchef

Rolf Markman  
Lantmätare

Antagen av områdesnämnden Boo  
2002-08-21 § 205

Viveca Bremmer