

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Älgö, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i juni 2001, justerad i februari 2002, reviderad i mars 2006, justerad i augusti och november 2006.

### **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, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### **DETALJPLANEN**

Detaljplanen omfattar Älgö. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vägar park och natur.

Planområdet innehåller ca 560 tomter för villabebyggelse, samt tomter för förskola respektive kiosk/närbutik.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag till detaljplan	maj 2006
Utställning av förslag till gatukostnadsutredning	maj 2006
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden	22 augusti 2006
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, kommunstyrelsen	18 september 2006
Godkännande gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	18 september 2006
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	9 oktober 2006
Detaljplan laga kraft	4:e kv 2008
<b>Genomförande:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	2007-2008
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	1-2 kv 2009
Marklösen, fastighetsregleringar	1-2 kv 2009
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2009-2010
Anläggningsförrättningar (bryggor/p-plats)	2009
Husbyggnadsstart	4:e kv 2010

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen överklagas, och att prövningen i högre instans tar cirka två år. Överprövningen kan dock ta längre tid i anspråk och om så skulle ske förskjuts tidpunkten för utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart ytterligare framåt i tiden. Tidsplanen förutsätter vidare att projektering av de allmänna anläggningarna påbörjas direkt efter ett antagande. Enskilt byggande kan påbörjas när vatten- och avloppsledning samt vägar och övriga anläggningar på allmän platsmark är utbyggda och eventuell fastighetsbildning genomförd.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är totalt 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges.

Detaljplanens genomförandetid föreslås för större delen av kvartersmarken börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 13 år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan byggrätten ändras.

Motivet till den förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och VA-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark.

För allmän plats, z- och u-områden föreslås genomförandetiden vara 15 år räknat från lagakraftdatum med anledning av att utbyggnad/ombyggnad av vatten- och avloppsledningar och vägar ska kunna påbörjas så snart som beslutet om detaljplanens antagande vinner laga kraft.

### **Enskilt byggande**

Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats. Bygglov kan ges när genomförandetiden för kvartersmarken börjar gälla och erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden för kvartersmarken börjat löpa avses dock bygglov kunna prövas som en mindre avvikelse. Dessutom kan mindre tillbyggnader och uppförande av garage eller liknande prövas som mindre avvikelse.

För vilandeförklarade bygglov där den tvååriga tidsfristen löper ut innan detaljplanen har vunnit laga kraft är områdesnämnden skyldig att skyndsamt behandla ansökan enligt den vid prövningstillfället gällande detaljplanen, d.v.s. den äldre byggnadsplanen.

### **Ansvarsfördelning**

#### **Huvudmannaskap för allmän platsmark**

Nacka kommun ska vara huvudman för gator och andra allmänna platser och anläggningar. Nacka kommun är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard och för upprustning av parkanläggningar. Nacka kommun ansvarar för drift och underhåll.

#### **Huvudmannaskap för vatten och avlopp**

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området tillfrågas under detaljprojekteringen om de önskar samordna markförläggning av deras ledningar i samband med nedgrävning av VA-ledningarna.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Gåsö vägförening och Gåsöområdets vägsamfällighet eller någon av dessa bildad sammanslutning ska vara huvudman för drift och underhåll av befintliga brygganläggningar vid Älgö Gård samt den utvidgade Marenparkeringen, brygganläggning vid Vintervägen med tillhörande parkeringsanläggning vid

Ekdungen samt brygganläggning vid Kyrksundsbadet med tillhörande parkeringsanläggning på Kyrksundsvägen vid Älgöaren.

Denna huvudman bör även ansvara för byggande samt drift och underhåll för föreslagna brygg- och parkeringsanläggning vid Torskholmen, för de Gåsöfastigheter som för närvarande saknar båt- och bilplatser.

Bryggföreningar bör bildas för att svara för utbyggnaden och driften av de föreslagna gemensamma bryggorna för Älgöfastigheter, inom WV1-betecknade områden.

#### *Lokaler för föreningsverksamhet*

Ett antal områden för lokaler för föreningsverksamhet har lagts in i detaljplanen. Platser för detta är vid dansbanan, Tennisängen, vid Korsholmsvägen samt vid korsningen av Alfredsrovägen och Bergabovägen.

#### Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

#### **Genomförandeorganisation**

##### Genomförande och samordning

Genomförandet leds och samordnas av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar och vägar mm handläggs av Miljö & Stadsbyggnad.

#### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

#### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

#### El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Det finns två stora markägare inom Älgö. Nacka kommun som i huvudsak äger grönområdena inom den södra och västra delen av Älgö. Den östra och norra delen ägs av Älgudden Invest AB och Älgö Intressenter AB. I övrigt är det i huvudsak enskilt ägda fastigheter.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. I stället anges principerna för fastighetsindelningen genom bestämmelser om antalet fastigheter inom respektive kvarter. Om tvist uppstår om hur fastighetsbildningen ska genomföras får fastighetsplan upprättas.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker till nya gränser för berörda fastigheter.

Det är två fastigheter vid Ulrikedalsvägen och en vid Ropuddsvägen som berörs av marklösen för vägområde i någon större omfattning. I övrigt är det mindre områden som kräver inlösen av tomtmark för att erhålla tillräckligt vägområde och för att anpassa väglänter in på fastigheterna. De fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning (z-område) på tomtmark för vägar framgår av bilaga 1.

Ett antal fastigheter ska tillföras mark från kommunen genom fastighetsreglering. Dessa fastigheter framgår av bilaga 2.

Den mark som i detaljplan utgör park- och natur ska lösas in av kommunen. Dessa områden utgörs av fastigheten Älgö 4:1, del av Älgö 5:1 och Älgö 5:3 samt del av Älgö 29:1.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Fastighetsbildning, där så är aktuell, ska ske innan bygglov får ges.

### **Enskild infart via allmän platsmark, servitut**

Ett antal fastigheter är inte belägna i anslutning till allmän gata utan har sin in- och utfart till fastigheten över områden som i detaljplanen föreslås utgöra naturmark. Dessa fastigheter har oftast en servitutsrätt till väg över stamfastigheten från tiden då fastigheten bildades. Om rättighet saknas kan sådan skapas genom avtalsservitut med fastighetsägaren eller förrättning enligt anläggningslagen. Anläggningsförrättning kan begäras av den enskilde fastighetsägaren eller av kommunen. De fastigheter som har angöring via allmän platsmark redovisas i bilaga 3.

### **Ledningsrätter**

Om så erfordras får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för diken eller ledningar för dagvatten inom kvarteretsmark. Inom planområdet är det aktuellt med tillskapande av ledningsrätt för avledande av dagvatten från vägområden samt för VA-ledning till och inom Korsholmen. Dessa områden är markerade med "u" på detaljplanen. I de fall ledningsrätt ska tillskapas sker förrättning enligt ledningsrättslagen genom ansökan från kommunen. Fastigheter som berörs av område för ledningsrätt redovisas i bilaga 4.

### **Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan**

Inom kvarteretsmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av mark och/eller anordningar för kommunikation, bryggor, parkeringar mm. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå och av kommunen.

**Båt –och bilplatser för fastigheter på Gåsö m.fl. öar**  
Gåsöbornas anläggningar på Älgö kvarstår enligt planförslaget:

- Pontonbryggor vid Älgö gård med ca 130 båtplatser.
- Marenparkeringen med idag 78 bilplatser utökas till totalt drygt 100 platser.
- Pontonbryggor vid Vinterviken (Långa bryggan) för 25 båtplatser och parkering vid Ekdungen med 25 bilplatser.
- Båtplatser vid Kyrksundsbadet för 5 båtar och parkering vid Kyrksundsvägen vid Älgömaren för 5 bilar.  
Nyanläggning av ca 30 båtplatser vid Torskholmen och ca 30 bilplatser vid Älgövägen.

Anläggningarna kan utgöra en gemensam anläggningssamfällighet som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening för hela Gåsöområdet behov av båt- och bilplatser. Härigenom ges möjlighet att fördela båt- och bilplatser med hänsyn till

resvägar och båtstorlekar. Alternativt kan anläggningarna utgöras av separata anläggningssamfälligheter. Vilka fastigheter som i det fallet ska delta i respektive anläggningssamfällighet avgörs vid förrättning.

Upplåtelse av rättigheter för bil- och båtplatser beslutas i anläggningsförrättning där även ersättningsfrågorna ingår. Till grund för förrättningen kan avtal mellan sakägarna föreligga.

### **Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats**

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard, blivit slutbesiktigade, godkända och formellt överlämnade. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. När kommunen övertagit ansvaret från vägföreningen kan förrättning begäras för att upplösa föreningen. Kommunen, enskild person eller vägföreningen kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vägar**

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med slitlager. Svåra lutningar med begränsade siktförhållanden åtgärdas genom profiljusteringar. Siktförbättringar i kurvor och vägkorsningar erhålls genom siktschakter och röjning. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning av mötesmöjligheter och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdagvatten avleds via öppna diken eller täckdiken. På vissa sträckor krävs dagvattenledningar.

Vägnätet indelas i tre vägkategorier: huvudväg med belagd vägbana på 6,5 m bredd samt gångbana på 1,5 m, uppsamlingsväg med belagd vägbana på 4,5 m bredd och lokalväg med belagd körbana på 3,5 m bredd.

Vägar nyanläggs, till Trappstigen från Berghemsvägen samt till Erstasvängens norra del från Älgövägen. Bron till Ekholmen ersätts av vägbank med trumma.

### **Parkanläggningar**

De allmänna anläggningar som utgörs av badplatser, bryggor, lekplatser samt bollplan mm rustas upp för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong. Även gångstigar och trappleder rustas

upp. Naturmark iordningställs där behov av detta bedöms föreligga aktuella åtgärder kan vara röjning, gallring och städning.

En ny gång- och cykelväg planeras väster om tennisbanorna för att förbinda Barnbadet med den nya busshållplatsen. En ny mindre lekplats och träffpunkt planeras i korsningen Korsholmsvägen, Berghemsvägen och Vältuddsvägen.

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, via sjöledning från Hotellviken. Korsholmen ansluts via sjöledning från Älgö.

Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel.

Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet. Kommunen svarar för service av pumpenheten under förutsättning att placeringen godkänts av kommunen.

### **Enskild kretsloppsanläggning**

Enskild kretsloppsanläggning kan anläggas efter tillstånd från Miljö & Stadsbyggnad, miljöenheten, om fastställda kretsloppskriterier uppfylls. Tillstånd ges efter särskild prövning avseende förhållandena inom respektive fastighet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Överskottsvatten kan ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet om det kan ske utan orsaka denna skada. Dagvatten från parkeringsplatser med mer än 20 platser ska passera genom oljeavskiljare.

### **Tekniska undersökningar**

Tre särskilda studier har utförts som underlag för tekniska och ekonomiska bedömningar. Tyréns AB har utfört en förstudie av befintligt vägnät på Älgö, samt avvattning av vägområden, omfattande geoteknisk undersökning, inventering och åtgärdsförslag med kostnadsbedömning. Tyréns AB har också sammanställt åtgärdsförslag avseende parkanläggningar och Ekholmsbron, samt en kostnadsbedömning.

WSP AB har utformat vägsträckning av de nya vägarna Erstasvägen och Trappstigen samt uppskattat kostnaderna.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Vägar**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 127 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår de nya vägarna Trappstigen och Erstasvängen, vägbank till Ekholmen samt gatubelysning.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av vägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande efter slutbesiktning.

### **Parkanläggningar m.m.**

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 7,3 miljoner kronor.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av vägar och parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande i samband med slutbesiktningen.

### **Marklösen, markupplåtelse**

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation.

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 8,2 miljoner kronor.

### **Inlösen allmän platsmark**

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan föras till lantmäterimyndigheten för avgörande.

För de områden som utgör park och natur i gällande byggnadsplan kan konstateras att detaljplanen inte innebär någon ändrad användning. Marknadsvärdet, och därmed marklösenkostnaderna, bedöms därför vara lågt.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Gatukostnadsutredning**

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet samt fastigheter på Gåsö m.fl. öar som nyttjar Älgös vägar för angöring till de båt- och bilplatser som säkerställs genom bildande av anläggningssamfällighet.

Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

**Kostnadsunderlag**

Nedan redovisas de totala kostnaderna, enligt utställningsförslag till gatukostnadsutredning.

Älgövägen och del av Bergabovägen, inkl gångbana	41 110 tkr
Trappstigen	4 508 tkr
Erstasvängen	1 175 tkr
Ekholmsbron	313 tkr
Övriga gator	69 910 tkr
Belysning	9 883 tkr
Marklösen, tomtinfarter, släntanpassningar	8 170 tkr
Park, natur, bad, bryggor, lek- och bollplaner mm	7 316 tkr
Förstudier och administration	2 812 tkr
<b>Summa kostnader</b>	<b>145 197 tkr</b>
Avgår kostnader för Älgövägen och parkanläggningar som bärs av kommunen	-21 485 tkr
Avgår merkostnad för Trappstigen som bärs av kommunen	-430 tkr
Avgår kostnader som bärs av VA-kollektivet	-3 553 tkr
<b>Summa avdrag</b>	<b>-25 468 tkr</b>
<b>Återstår att fördela på berörda fastighetsägare</b>	<b>119 729 tkr</b>

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar.

**Fördelningsgrund**

Nedan redovisas de principer som tillämpats vid beräkning av gatukostnadsersättning. Motiven till fördelningsmodellen redovisas i gatukostnadsutredningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaderna för park och natur fördelas lika på fastigheterna inom planområdet, vilket innebär 12 761 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, markinlösen mm och administration fördelas dels genom andelstal (80 %) och dels enligt tomtarea (20 %). Kostnaden per kvm tomtarea uppgår till 18,77 kr. Fastigheter på Korsholmen och Gåsö m.fl. öar belastas inte med kostnaden per kvm tomtarea.

Huvuddelen av de bebyggda fastigheterna har givits andelstal 0,7. Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde samt tomt som bildas genom avstyckning har givits andelstalet 1,0.

Fastigheter på Korsholmen har åsatts andelstal 0,5 och de deltar inte i kostnaden som fördelas på tomtarea.

Kostnaden för nyanläggning av Trappstigen, Erstasvängen samt vägbank till Ekholmen belastar de fastigheter som betjänas av respektive väg. Kostnaden fördelas genom tillägg på andelstalen.

Fastighet på Gåsö, Gåsö Ö, Långholmen, Lindholmen och Tallskär, med parkeringsplats och bryggplats på Älgö har givits andelstalet 0,12.

Nedan redovisas exempel på belopp på gatukostnadsersättning. Kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen.

<b>Fastighet</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andel gata</b>	<b>Totalt belopp</b>
Bebyggd tomt, 2000 kvm	1,0	0,7	193 tkr
Obebyggd tomt, 2000 kvm	1,0	1,0	254 tkr
Bebyggd tomt Korsholmen, 2000 kvm	0	0,5	114 tkr
Bebyggd tomt, Trappstigen, 2000 kvm	1,0	1,5	355 tkr
Bebyggd tomt Erstasvängen, 2000 kvm	1,0	0,9	233 tkr
Bebyggd tomt Ekholmen, 2000 kvm	1,0	1,0	254 tkr
Gåsö, m.fl. öar	0	0,12	24 tkr

Gatukostnadsersättningen ska betalas då de vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Faktura skickas ut av kommunen.

### Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2005 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Lägenhetsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 500	34 920	26 044	43 795	104 759
2 000	46 560	26 044	43 795	116 399
3 000	69 840	26 044	43 795	139 679

Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för.

Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten- och avlopp. Kostnaden för pumpenheten ingår i taxan. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor.

Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar som blivit onyttiga till följd av anslutningen till kommunalt VA. Villkor och principer för ersättning i samband med lösen beslutas av Tekniska nämnden.

Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan Och när godkänt vatten kan levereras. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Taxan kan därmed vara förändrad vid tidpunkten för anslutning och debitering.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 76 miljoner kronor, inklusive sjöledning, pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anslutningsavgifter uppgår till cirka 49 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

### Driftkostnader

Drift och underhåll finansieras genom bruksavgifter enligt fastställd VA-taxa.

### Enskild kretsloppsanläggning

Uppskattade kostnader för avlopp med kretslopp varierar kraftigt beroende på varje fastighets förutsättningar för anläggande av avloppsanläggningar.

Kostnaden blir högre med större avskiljningsgraden, vilket innebär att kostnaden för ett alternativ med tre separata avloppsströmmar är högst. Vissa fastigheter klarar

inte avledningen av avloppsvattnet utan pumpning vilket gör att en kostnad på ca 30 000 kronor per fastighet tillkommer för dessa fastigheter.

Anläggningskostnaden för en kretslopplösning för avlopp varierar mellan 40 000 – 170 000 kr/fastighet beroende på de olika fastigheternas förutsättningar. Till dessa kostnader kommer eventuella kostnader för brunnsborrning och i vissa fall kostnader för ”radonfilter”.

Driftkostnaden varierar mellan 400 – 4 650 kr/år. Osäkerheten i driftkostnaderna är stor i första hand beroende på att förutsättningarna och möjligheterna för omhändertagandet av källsorterat urin är osäker i dagens läge.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningskostnaden för en utökning av Marenparkeringen med 25-30 parkeringsplatser beräknas till cirka 400 000 kr. Därtill kommer kostnader för att anlägga tätskikt och oljeavskiljare samt marklösen och förrättningskostnader.

De fastigheter från Gåsöområdet vägsamfällighet som har båtplats vid Älgö gård ska ersätta Gåsö vägförening för den andel av det totala antalet platser som erhålls i förrättningen.

Med ledning av de beräknade kostnaderna i terminalutredningen har kostnaderna för ca 30 båtplatser och parkeringsplatser vid Torskholmen uppskattats till ca 900.000 kronor. I denna kostnad ingår inte förrättningskostnaderna.

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal i respektive anläggningsförrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar och bildandet av dessa svarar respektive förening för.

### **Enskild infart via allmän platsmark, servitut**

Fastighet med rätt till angöring via naturmark som utgör allmän plats, svarar själv för samtliga kostnader för eventuell anläggning, drift och underhåll av angöringsvägen.

### **Ledningsrätt**

Kommunen ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

### **Fastighetsbildning**

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning.

### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

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

### **Kommunal ekonomi**

Enligt gatukostnadsutredning föreslås kommunen svara för kostnaden för en del av Älgövägen/Bergabovägen, delfinansiera Barnbadet vid Älgö gård och Alfredsrobryggan, samt delfinansiera nyanläggning av väg till Trappstigen, totalt cirka 22 miljoner kronor. Därutöver tillkommer en kostnad på ca 4 miljoner kr för en utbyggnad av gångbana från planområdet till Solsidan.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet med pumpar och installationsbidrag, lågtrycksavloppssystem (LTA), har beräknats till cirka 76 miljoner kronor inklusive en grovt uppskattad kostnad för inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

VA-intäkterna beräknas inte täcka kostnaderna för VA-anläggningarna utan underskottet beräknas uppgå till cirka 27 miljoner kronor räknat på VA-taxan för 2005 och en anslutning av samtliga fastigheter.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadspolicy, beräknas till ett underskott på cirka 62 miljoner kronor. Underskottet kan öka bl a om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar överstiger det takpris som utgörs av det belopp som redovisas i gatukostnadsutredningen vid utställning.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Anna Kuling  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige 2006-12-11 § 260 /

Fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning på tomtmark:

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg:</b>	<b>Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:</b>
Älgö 4:3	Marenvägen	-
Älgö 4:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 4:6	Älgövägen	-
Älgö 25:1	Ropuddsvägen	-
Älgö 29:1	-	Ropuddsvägen
Älgö 26:2	Fällströmsvägen	-
Älgö 31:1	Berghemsvägen	-
Älgö 31:5	Berghemsvägen	-
Älgö 34:10	Berghemsvägen	-
Älgö 34:11	Berghemsvägen	-
Älgö 34:12	Berghemsvägen	-
Älgö 36:3	Berghemsvägen	-
Älgö 36:4	Berghemsvägen	-
Älgö 36:6	Berghemsvägen	-
Älgö 36:7	Berghemsvägen	-
Älgö 38:1	-	Berghemsvägen
Älgö 38:2	-	Berghemsvägen
Älgö 38:3	-	Berghemsvägen
Älgö 38:4	-	Berghemsvägen
Älgö 39:3	-	Berghemsvägen
Älgö 39:4	-	Berghemsvägen
Älgö 39:6	Berghemsvägen	-
Älgö 39:7	Berghemsvägen	-
Älgö 39:8	Berghemsvägen	-
Älgö 39:9	Berghemsvägen	-
Älgö 39:10	Berghemsvägen	-
Älgö 39:11	Berghemsvägen	-
Älgö 42:3	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 45:3	Tennisvägen	-
Älgö 45:5	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 45:6	Tennisvägen	-
Älgö 45:8	Ulrikedalsvägen	-
Älgö 47:2	Fällströmsvägen	-
Älgö 48:1	Wallbacksvägen	-
Älgö 48:2	Wallbacksvägen	-
Älgö 48:3	Wallbacksvägen	-

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg:</b>	<b>Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:</b>
Älgö 49:4	Bergabovägen	-
Älgö 49:5	Bergabovägen	-
Älgö 49:6	Bergabovägen	-
Älgö 50:8	-	Bergabovägen/Wiströmsvägen
Älgö 51:4	Wiströmsvägen	-
Älgö 51:7	Alfredsrovägen	-
Älgö 52:1	Bergabovägen	-
Älgö 52:5	Bergabovägen	-
Älgö 52:6	Bergabovägen	-
Älgö 52:7	Bergabovägen	-
Älgö 52:8	Bergabovägen	-
Älgö 53:1	-	Alfredsrovägen
Älgö 53:3	-	Alfredsrovägen
Älgö 53:6	Gångväg Bergabovägen – Ekholmsvägen	
Älgö 53:7	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:9	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:12	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:13	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:15	-	Ekholmsvägen
Älgö 53:16	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:1	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:2	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:3	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:4	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:5	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:6	-	Alfredsrovägen
Älgö 54:10	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:11	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:12	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:13	-	Ekholmsvägen
Älgö 54:14	-	Ekholmsvägen
Älgö 57:7	Ekholmsvägen	-
Älgö 58:1	Ekholmsvägen	-
Älgö 58:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 59:3	Marenvägen	-
Älgö 60:1	Marenvägen	-
Älgö 60:7	Berghemsvägen	-
Älgö 60:8	Berghemsvägen	-
Älgö 60:9	Berghemsvägen	-



<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg:</b>	<b>Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:</b>
Älgö 60:10	Marenvägen och Berghemsvägen	-
Älgö 62:14	Älgövägen	-
Älgö 62:15	Älgövägen	-
Älgö 64:1	Älgövägen	Berghemsvägen
Älgö 64:3	Älgövägen	-
Älgö 64:4	Älgövägen	-
Älgö 64:5	Älgövägen	-
Älgö 64:6	Älgövägen	-
Älgö 64:7	Älgövägen	-
Älgö 65:3	Bergabovägen	-
Älgö 65:4	Bergabovägen	-
Älgö 65:5	Bergabovägen	-
Älgö 66:17	Kyrksundsvägen	-
Älgö 66:18	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:1	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:2	Kyrksundsvägen	-
Älgö 68:4	Älgöbranten	-
Älgö 68:5	Älgöbranten och Kyrksundsvägen	-
Älgö 69:2	Klubbvägen	-
Älgö 71:4	Älgövägen	-
Älgö 71:5	Älgövägen	-
Älgö 72:3	Älgövägen	-
Älgö 72:5	Älgövägen	-
Älgö 72:8	Älgövägen	-
Älgö 72:9	-	Klubbvägen
Älgö 72:10	-	Klubbvägen
Älgö 74:1	Älgöbranten	-
Älgö 74:2	Älgöbranten	-
Älgö 74:3	Älgöbranten	-
Älgö 75:1	Älgöbranten	-
Älgö 75:2	Älgöbranten	-
Älgö 76:9	Älgövägen	-
Älgö 76:10	Älgövägen	-
Älgö 76:11	Älgövägen	-
Älgö 78:1	Älgövägen	-
Älgö 79:5	Älgövägen	-
Älgö 79:6	Älgövägen	-
Älgö 79:7	Älgövägen	-
Älgö 79:8	Älgövägen	-

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg:</b>	<b>Berörd av släntanpassning på kvartersmark för väg:</b>
Älgö 79:9	Älgövägen	-
Älgö 80:1	Älgövägen	-
Älgö 80:2	Älgövägen	-
Älgö 81:1	Älgövägen	-
Älgö 81:2	Älgövägen	-
Älgö 81:9	Älgövägen	-
Älgö 82:3	Ekholmsvägen	-
Älgö 82:4	Ekholmsvägen	-
Älgö 83:3	Ekholmsvägen	-
Älgö 83:8	Ekholmsvägen	-
Älgö 84:1	Älgövägen	-
Älgö 86:8	Älgövägen	-
Älgö 86:8	Älgövägen	-
Älgö 86:9	Älgövägen	-
Älgö 88:1	Erstasvängen	-
Älgö 88:3	Erstasvängen	-
Älgö 88:5	Erstasvängen	-
Älgö 88:6	Erstasvängen	-
Älgö 89:1	Erstasvängen	-
Älgö 89:8	Erstasvängen	-
Älgö 90:2	Älgövägen	-
Älgö 91:4	Dalstigen	-
Älgö 91:5	Dalstigen	-
Älgö 91:6	Dalstigen	-
Älgö 92:2	Älgövägen	-
Älgö 92:4	Älgövägen	-
Älgö 92:6	Dalstigen	-
Älgö 92:7	Älgövägen	-
Älgö 92:8	Älgövägen	-
Älgö 92:9	Älgövägen	-
Älgö 92:10	Älgövägen och Dalstigen	-
Älgö 93:8	Älgövägen	-
Älgö 93:9	Älgövägen	-
Älgö 93:10	Älgövägen	-
Älgö 93:12	Älgövägen	-
Älgö 93:13	Älgövägen	-

Fastigheter som ska tillföras tomtmark:

<b>Fastighet</b>	<b>Mark från område:</b>
Älgö 44:1	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 44:2	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 44:3	Älgö 4:1, Ulrikedalsvägen
Älgö 51:7	Älgö 4:1, Bergabovägen
Älgö 53:6	Älgö 4:7, vid gångväg från Tennisängen till Ekholmsvägen
Älgö 68:1	Älgö 4:7, Kyrksundsvägen
Älgö 81:9	Älgö 4:7, Älgövägen
Älgö 71:3	Älgö 4:7, Klubbvägens förlängning
Älgö 71:4	Älgö 4:7, Klubbvägens förlängning
Älgö 71:5	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen
Älgö 72:2	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen
Älgö 72:3	Älgö 4:7, remsa från Klubbvägen till Älgövägen

## Fastigheter med infart via naturmark:

<b>Fastighet</b>	<b>Infart via naturmark från väg:</b>
Älgö 6:1	Korsholmsvägen
Älgö 6:2	Korsholmsvägen
Älgö 6:3	Korsholmsvägen
Älgö 7:1	Korsholmsvägen
Älgö 12:4	Korsholmsvägen
Älgö 16:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:2	Ulrikedalsvägen
Älgö 17:3	Ulrikedalsvägen
Älgö 19:1	Ulrikedalsvägen
Älgö 20:1	Mariehillsvägen
Älgö 23:1	Ropuddsvägen
Älgö 24:1	Ropuddsvägen
Älgö 27:3	Spejarvägen
Älgö 28:4	Spejarvägen
Älgö 36:5	Örnbergsvägen
Älgö 39:1	Örnbergsvägen
Älgö 39:2	Örnbergsvägen
Älgö 50:2	Fällströmsvägen
Älgö 51:3	Alfredsrovägen
Älgö 55:2	Ekholmsvägen
Älgö 56:1	Alfredsrovägen
Älgö 56:2	Bergabovägen
Älgö 56:3	Ekholmsvägen
Älgö 56:4	Ekholmsvägen
Älgö 56:6	Ekholmsvägen
Älgö 57:4	Ekholmsvägen
Älgö 60:2	Marenvägen
Älgö 64:2	Trappstigen
Älgö 64:4	Trappstigen
Älgö 76:2	Älgöbranten
Älgö 76:6	Älgövägen
Älgö 76:7	Älgövägen
Älgö 76:10	Älgövägen
Älgö 76:11	Älgövägen
Älgö 79:8	Älgövägen
Älgö 86:8	Älgövägen
Älgö 87:1	Erstasvägen
Älgö 89:8	Erstasvägen

Fastigheter som berörs av s.k. U-område för ledningsrätt:

<b>Fastighet</b>	<b>Berörs av ledningsrätt för VA-ledning alternativt avledning av dagvatten från väg:</b>
Älgö 4:1	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:3	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:4	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:5	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:6	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:7	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:8	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:9	VA-ledning Korsholmen
Älgö 5:10	Vältuddsvägen
Älgö 13:5	Vältuddsvägen
Älgö 13:6	Vältuddsvägen
Älgö 15:9	Vältuddsvägen
Älgö 15:10	Vältuddsvägen
Älgö 30:1	Berghemsvägen
Älgö 31:8	Berghemsvägen
Älgö 59:13	Marenvägen
Älgö 59:15	Marenvägen
Älgö 61:1	Marenvägen
Älgö 61:1	Marenvägen
Älgö 61:3	Marenvägen
Älgö 64:6	Älgövägen
Älgö 64:7	Älgövägen
Älgö 89:6	Erstasvängen
Älgö 89:7	Erstasvängen
Älgö 93:7	Älgövägen