

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Velamsund, Sångfågelvägen m.fl. vägar inom Riset (område B) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten januari 2012

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. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 115 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.

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

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 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 anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. 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 tredje-fjärde kvartalet 2012. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) beräknas kunna påbörjas andra kvartalet 2013. Eventuella besvär kan förlänga tiden med 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

Risets vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

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 har ett genomförandeavtal upprättats mellan Nacka kommun och vägföreningen. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Huvudman för vägar och naturmark i området är Risets vägförening genom förvaltning av gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:8.

Genom detaljplanen utökas vägområdet och del av fastigheterna Velamsund 1:198, 1:206, 1:281, 16:1, 17:1, 18:2, 18:81, 18:82, 18:90, 18:91, 18:92, 18:102, 18:103, 18:109, 18:116, 18:117 är blivande vägområde.

De berörda områdena kan antingen förvärfvas av huvudmannen med äganderätt (inlösen) eller genom upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen (nyttjanderätt). Vägföreningen 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 marköverlåtelseerna. 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 allmänplats, alternativt upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas Expropriationslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Velamsund ga:8 består av vägar och naturmark i området. Då vägområdet utökas måste gemensamhetsanläggningen omprövas i en lantmäteriförrättning. Vid omprövningen fattas beslut om hur kostnaderna för vägupprustningen ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är dels de fastigheter som omfattas av detaljplanen dels de fastigheter som ingår i detaljplanen 85, Rørsundsviken II. Vägföreningen ansöker om omprövning och kostnaderna för förrättningen betalas av den nybildade sektionen.

Gemensamhetsanläggning avseende infart (väg) och VS-anläggning för fastigheterna Velamsund 1:165 och 1:166 ska bildas. Utrymme för gemensamhetsanläggningen upplåts på fastigheterna Velamsund 1:163, 1:164, 1:165 och 1:299. Gemensamhetsanläggningen inrättas av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma vägen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen. Ersättningen fastställs i enlighet med Expropriationslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

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 vägarnas 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 vägföreningen. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningen.

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 ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VS-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 ut som för närvarande är om 7 885 kronor.

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 av bygglov.

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

Bygglov för källare får inte ges förrän geohydrologiska förhållanden och tekniska lösningar redovisats.

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 endast 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 markupplåtelser (mark, anläggningar och förrätningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Kommunal ekonomi

Kommunen äger fastigheten Velamsund 18:90 som i detaljplanen föreslås vara avsedd för bostadsändamål.

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 14 miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Anja Ullvin
Exploateringsingenjör