

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på mark- och exploateringsenheten i januari 2011, reviderad i april 2011 och kompletterad i mars 2012 och december 2013, enligt ÄPBL 1987:10

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 och att integrera området i kommunens vatten- och spillvattenverksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 125 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.

Genomförandebeskrivning

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, exploaterings-, avtals- och övriga genomförande frågor inom kommunen avhandlas av Miljö & Stadsbyggnad, mark- och 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

Detaljplanen beräknas bli antagen 1:a kvartalet 2014. När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

En anläggningsförrättning, för att bland annat fördela kostnaderna för upprustning av vägarna mellan de boende i området, kan påbörjas först efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under förutsättning att detaljplanen och lantmäteriförrättningen inte överklagas bedöms vägföreningens ombyggnad av vägarna tidigast kunna påbörjas i början av 2015. När ombyggnaden av vägarna är klar kan kommunens arbete med utbyggnaden av VS-anläggningen påbörjas.

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.

Genomförandebeskrivning

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 spillvattenledningar byggs ut i området.

Vägar

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats 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 vägarna förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att ett genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Kummelnäs vägförening är huvudman inom området och förvaltar Kummelnäs ga:1.

Vid utbyggnad av vägarna krävs det att mark tas i anspråk från enskilda fastigheter (inlösen). Marken kan tas i anspråk genom nyttjanderätt eller äganderätt. Vid båda alternativen utgår det ekonomisk ersättning till den berörda fastighetsägaren från vägföreningen. Ersättningsbeloppet kan bestämmas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen.

Överenskommelsen ligger sedan till grund för lantmäterimyndighetens beslut om omprövning av Kummelnäs ga:1, se gemensamhetsanläggningar nedan. Kan överenskommelse inte träffas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningen.

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg, se bilaga 1 till genomförandebeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark

För att Kummelnäs vägförening ska kunna lösa in allmän platsmark krävs en omprövning av Kummelnäs ga:1. Omprövningen görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av Kummelnäs vägförening. Vid omprövningen fattas även beslut om hur kostnaderna för väguppbyggnaden ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet. Hänsyn kommer att tas till fastigheter som har utfart mot kommunal väg. Kostnaden för omprövningen betalas av Kummelnäs vägförening.

Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Ledningsrätten ansöks och bekostas 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.

Genomförandebeskrivning

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har, har kommunen genomfört en markundersökning/geoteknisk undersökning. 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.

Dagvatten

Område G som ligger längs med södra delen av Vikingshillsvägen har periodvis problem med höga vattenstånd med översvämmade vägsträckor och vatteninträngning i hus. Som en del i arbetet med den angränsande planläggningen av Vikingshillsvägen har en dagvattenutredning gjorts och en dagvattenlösning tagits fram. Syftet är att minska risken för översvämningar längs Vikingshillsvägen. Detta kan underlättas genom att avleda dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen via Näckrosvägen och Valtersvägen mot Sågsjön, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar. Förslaget är att anlägga en ny ledning från korsningen mellan Vikingshillsvägen och Näckrosvägen. Ledningar byggs ut i Näckrosvägen och Valtersvägen för att sedan ansluta till befintlig dagvattenledning i Kummelnäsvägen. Därifrån leds vattnet vidare mot Sågsjön via Sågsjövägen.

Angränsande projekt

Inom ramen för detaljplanen för Vikingshillsvägen kommer en miljödöm för vattenverksamhet att behövas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter.

I samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan grundförstärkningsåtgärder innebära att trafiken periodvis måste ledas om från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät. Tillfällig väg över enskilda fastigheter inom detaljplanen för sydöstra Kummelnäs kan behövas under utbyggnaden.

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 bestämmas i en anläggningsförrättning. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Genomförandebeskrivning

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.

Kostnader för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen

De fastigheter inom detaljplaneområdet som har utfart mot Kummelnäsvägen ska betala gatukostnader enligt den gatukostnadsutredning som gjorts för del av Kummelnäsvägen.

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.

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 blivande allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Genomförandebeskrivning

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, har beräknats till ca 29 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 17 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2010.

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

Hela utgiften för kommunen i utbyggnaden i område G, sydöstra Kummelnäs, är beräknat till ca 30 miljoner kr där utbyggnadskostnaden för vatten och spillvatten är på ca 24 miljoner kr inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 6 miljoner kr är fördelade på bl.a. planläggning, resurser, förrättningar av Lantmäterimyndigheten, upprättande av avtal med vägföreningen och utbyggnad av Kummelnäsvägen som projektet har varit med och delfinansierat. Intäkterna är beräknade till drygt 13 miljoner kr för anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt 2014 års taxa.

Kommunens projekt förväntas därmed gå med ett underskott om ca 17 miljoner kr. I beloppet ingår inte åtgärder som genomförs inom ramen för Vikingshillsvägsprojektet enligt miljödomen för markavvattning. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Fredrik Bengtsson
Exploateringsingenjör

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg

Fastighet		ca areal (m ²)
Kummelnäs	1:188	50
	1:193	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:194	40
	1:198	15
	1:203	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:211	1 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:214	233
	1:244	30 (anpassas efter befintligt staket)
	1:248	5
	1:255	1 (anpassas efter befintlig stenmur)
	1:267	8
	1:273	40
	1:280	45
	1:289	11
	1:300	110
	1:301	5
	1:304	75 (befintlig väg går redan över fastigheten)
	1:310	10
	1:441	18 (hela fastigheten)
	1:444	14 (hela fastigheten)
	1:445	250
	1:446	34 (hela fastigheten)
	1:448	73 (hela fastigheten)
	1:449	2 (anpassas efter befintligt staket)
	1:462	116 (hela fastigheten)
	1:467	117 (hela fastigheten)
	11:37	3 (anpassas efter befintligt staket)
	11:96	40 (befintlig väg går redan över fastigheten)
Ramsmora	1:1	110
Arealerna är preliminära, exakta arealer fastställs i lantmäteriförrättning		