

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i april 2011.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄNT	3
DETALJPLANEN	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	4
Ansvarsfördelning.....	4
Genomförandeorganisation.....	4
Preliminär tidsplan.....	5
Genomförandetid.....	6
Genomförande allmän plats	6
Genomförande kvartersmark	6
Genomförande vattenområden	6
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	7
Ägoförhållanden	7
Fastighetsbildning	7
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan	8
Z-områden.....	8
TEKNISKA FRÅGOR	9
Vägar och trafik	9
Gångvägar.....	9
Parkanläggningar och natur	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvatten	10
El/energi och tele.....	10
Avfallshantering.....	10
EKONOMISKA FRÅGOR.....	11
Gator mm	11
Parkanläggningar mm	11
Marklösen och z-områden.....	11
Gatukostnadsutredning	11
Vatten och avlopp.....	13
Fastighetsbildning	14
Gemensamhetsanläggningar	14
Bygglov, byggnämnan och planavgift.....	14
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	14
Kommunal ekonomi.....	15

BILAGOR

- Bilaga 1, Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark
- Bilaga 2, Fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område)
- Bilaga 3, Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark (Lännersta 10:1)
- Bilaga 4, Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning
- Bilaga 5, Ersättningsprinciper

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 den södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggenstäket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda, planområden med främst villabebyggelse.

Planförslaget syftar till att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet för permanentboende, ordna angöring till fastigheterna samt att förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vägar, park och natur.

Planförslaget omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett s.k. förnyelseområde som utvecklas från fritidsområde till åretruntboende. Planen innehåller två exploateringsområden för bostadsbebyggelse och ett område för vård, naturområden samt en tomt för förskola.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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.

El/energi och tele

Boo Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Transformatorstation finns i korsningen mellan Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen. En stor del av elledningarna är luftburna.

Telia Sonera svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar.

En eller flera samfällighetsföreningar bildas för att ansvara för byggande samt drift och underhåll för de föreslagna gemensamhetsanläggningarna för infartsväg för fastigheterna Lännersta 41:1, 41:2 och 1:50.

En ekonomisk förening, bryggförening, bör bildas för att svara för utbyggnaden och driften av de föreslagna gemensamma bryggorna inom WV1-betecknade områden i planområdets västligaste del.

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Miljö & Stadsbyggnad, exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

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

Preliminär tidsplan

Planering:	
Utställning av förslag till detaljplan	4:e kv 2011
Utställning av förslag till gatukostnadsutredning	4:e kv 2011
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1:a kv 2012
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, kommunstyrelsen	1:a kv 2012
Godkännande gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	1:a kv 2012
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	2:a kv 2012
Detaljplan laga kraft	2:a kv 2012
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av väg och VA m.m.	3:e kv 2012
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	4:e kv 2012
Marklösen, fastighetsregleringar	2012
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2013-2014
Genomförande, kvartersmark	
Fastighetsbildning, lantmäteriförrättningar	2012
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar	2012
Husbyggnadsstart	2014 efter att VA och gator byggs ut

Genomförandetid

Den formella genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara 15 år och börja den dag beslutet om detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande allmän plats

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Entreprenad för anläggningsarbeten kommer att handlas upp på marknaden av kommunen, enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

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.

Genomförande kvartersmark

Enskilt byggande på tomtmark

Enskilt byggande kan påbörjas efter att erforderlig fastighetsbildning är genomförd, utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd samt bygglov beviljats.

Genomförande vattenområden

Områden för gemensamma bryggor

Inom de områden som betecknas "WV₁" i detaljplanen ges möjlighet för en föreningsbrygga i områdets västligaste del. Vidare kommer det att möjliggöras för två angoringsbryggor i anslutning till det blivande kulturresevatet med beteckning "WV₂" i detaljplanen.

Gammeludden ges möjlighet för brygga för tillhörande vårdfastighet med beteckningen "WD₁" i detaljplanen.

Kommunen avser att genom avtal upplåta områdena till bryggförening (ekonomisk förening) som bildas av fastighetsägarna i syfte att ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till respektive fastighetsägare.

Enskilda bryggor

Fastigheterna Lännersta 1:4, 11:89, 11:95, 1:20, 1:53, 1:101 och 1:47 ges möjlighet att ordna en mindre brygga per fastighet, inom de områden som betecknas "WB" i detaljplanen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 135 registerfastigheter som utgör 117 bostadstomter. Två av dessa fastigheter, Lännersta 1:347 och 1:592 ägs av Nacka kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo. Därutöver ingår delar av Lännersta 10:1 och Bo 1:608, vilken ägs av Nacka kommun och utgörs av gatumark, grönområde och vattenområde.

Fastighetsbildning

Inom befintliga bebyggelseområden bibehålls huvudsakligen nuvarande fastighetsindelning. Detaljplanen anger bestämmelser om antalet fastigheter inom respektive kvarter, vilket möjliggör justeringar av fastighetsgränser.

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.

Det föreslagna området för förskola ligger inom fastigheten Lännersta 1:876.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Marklösen krävs också för att möjliggöra breddning av vägområden. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering.

Detaljplanen kommer därmed att leda till justeringar av fastighetsgränser. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker till nya gränser för berörda fastigheter.

Det är flera fastigheter längs Gammeluddsvägen, Trollsjövägen, Nytorpsvägen och Djurgårdsvägen och Sieverts väg som berörs av marklösen för vägområde. Lännersta 1:4, 1:12, 1:13, 11:162 berörs genom att inlösen krävs bl.a. för naturområde. Lännersta 1:876 berörs genom att inlösen krävs för bl.a. förskola. Även andra fastigheter berörs av inlösen för att erhålla tillräckligt vägområde. I vissa fall krävs även en anpassning av väglänther mm in på enskilda fastigheter, s.k. z- områden, se särskilt avsnitt nedan.

De fastigheter som är berörda av inlösen respektive släntanpassning (z-område) på tomtmark för vägar redovisas i bilaga 1 och 2.

Ett antal fastigheter ska tillföras mark från kommunen genom fastighetsreglering. Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart, parkering och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl.

Dessa fastigheter framgår av bilaga 3. I de fall en fastighet även berörs av inlösen kan markbyte ske mellan kommunen och fastighetsägaren. Hur ersättningen för dessa områden bestäms redovisas i bilaga 5.

Nya tomter och exploateringsområden

Detaljplanen ger möjlighet till en ny tomt genom avstyckning från kommunala fastigheten Bo 1:608.

Ytterligare 18 tillkommande tomter ges möjlighet att bildas genom avstyckning från fastigheterna Lännersta 1:45, 1:50, 1:280, 1:283, 1:300, 1:342, 1:343 (+ del av 10:1), 1:346, 1:357, 1:600 (+ del av 10:1), 1:721 (+ del av 10:1), 1:876, 1:998, 11:82, 11:156 samt 11:600.

Detaljplanen medger kompletteringsbebyggelse inom Lännersta 11:162 där detaljplanen anger ”vård” som markanvändning. Därutöver omfattar detaljplanen även en ny tomt för en förskola inom nuvarande Lännersta 1:876.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som omfattar två eller fler fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av gemensam infartsväg till fastigheterna. 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.

Detaljplanen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar genom att områden har reserverats särskilt för ändamålet. Dessa områden är betecknade med ”g”.

Gemensamhetsanläggningens ändamål och samt de fastigheter som föreslås delta i anläggningen redovisas nedan:

g:	Infartsväg
	Lännersta 41:1, 41:2, 1:50

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning efter ansökan. Gemensamhetsanläggning kan bildas också inom föreslagna exploateringsområden, i de fall sådana är lämpliga utifrån hur bebyggelse och fastighetsindelning kan komma att utformas.

Z-områden

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter. Förbättringarna av vägarna, breddning och/eller förändringar i höjddled kan medföra att vägsränor måste anpassas och delvis läggas inom tomtmark. I stället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägaren ägo. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

Då terrängen inom planområdet är mycket kuperad kan ett s.k. z-område även innefatta befintliga och tillkommande stödmurar som krävs för att hantera höjdskillnader mellan väg och tomt.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägslänter eller stödmur, och säkerställer det behovet. De fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område) på tomtmark redovisas i bilaga 2.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnetet 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 åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdragvatten avleds via skärvdiken med dräneringsledning.

Gammeluddsvägen, Djurgårdsvägen utförs med en belagd vägbana på 4,5 m bredd samt gångbana på 1,75 m på en sida och dimensioneras för 50 km/h. Övriga gator utförs med en 3,5 bred vägbana samt dimensioneras för 30 km/h.

Fastigheten Lännersta 41:3 kommer kunna angöras via gångfartsgata från Djurgårdsvägen.

Parkering

Parkering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål eller enskild parkeringsplats.

Två allmänna parkeringsplatser för besökande till naturreservatet norr om planområdet anläggs vid Nytorpsvägen.

Gångvägar

Lännersta strandpromenad kommer att rustas upp. Och som fortsättning på strandpromenaden anläggs gångväg från Gammeluddshemmet ända fram till östra delen av planområdet. Tre gångstigar anläggs på naturmark i planområdet norra del för att förbinda Trollsjövägen och Djurgårdsvägen med naturreservatet.

Parkanläggningar och natur

De allmänna anläggningar som utgörs av gångstigar och trappleder inom naturmark rustas upp för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong. Även befintlig f.d. ångbåtsbrygga rustas upp för att möjliggöra tillfällig angöring med båt.

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

En ny lekplats planeras inom parkområdet vid Gammeluddsvägen.

En lekballplan planeras vid korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet som byggs ut inom planområdet. 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.

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Överskottsvatten kan ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet om det kan ske utan orsaka denna skada.

El/energi och tele

El- och teleledningar kan förläggas i mark, vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Ny bebyggelse ansluts till Bo Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Boo Energi har för elförsörjning i Nacka kommun.

Avfallshantering

Sophantering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 43,1 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/intrångsersättning samt administration mm.

Driftkostnader

Drift och underhåll av gator och gångvägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Parkanläggningar mm

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 7,1 miljoner kronor.

Driftkostnader

Drift och underhåll av parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

Marklösen och z-områden

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 eller stödmur på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation.

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs av lantmäterimyndigheten. Hur ersättningen för dessa markområden bestäms redovisas i bilaga 5.

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 7,3 miljoner kronor.

Gatukostnadsutredning

Huvuddelen av kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gångvägar, parkanläggningar, iordningsställande av naturmark och samt administration kommer att belasta fastigheterna inom planområdet.

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, vilka avser prisläget i april 2009, enligt gatukostnadsutredning under utställningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	25 298 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	4 366 000	
Utbyggnad av gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	960 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekballplan	4 703 000	
Marklösen/släntanpassning	7 285 000	
Parkanläggning, samt naturmark	7 078 000	
Administration	522 000	
Summa kostnader		50 212 000
Avgår, samordningsvinst VA	- 743 000	
Gångstigar, strandpromenad	- 2 868 000	
50 % av gångbanorna	- 2 182 000	
50 % av lekplats	- 991 000	
50 % av gångfartsgatan	- 150 000	
50 % av trappled	- 40 000	
Två allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	- 29 000	
Summa avgår		- 7 003 000
SUMMA		
Avgår, generell jämkning gata	- 11 008 000	
Avgår, generell jämkning park	- 1 792 000	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		30 409 000

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar. Eventuella kostnader utöver takbeloppet kommer att finansieras med skattemedel. I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Fördelningsgrund

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

Kostnaderna för park och natur fördelas lika mellan befintliga och tillkommande fastigheter/lägenheter inom planområdet, vilket innebär 38 584 kr per fastighet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering i två grupper, permanentus och fritidshus med andelstal 0,6 respektive 0,8. Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde ges ett tillägg på 0,2. För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0. Förskoletomten ges andelstalet 4,0 och befintliga sjukhemmet Gammeludden ges andelstalet 3,5.

Andelstalen för de i detaljplanen föreslagna exploateringsområdena är beräknade utifrån en konstruktion av det maximala antalet tillkommande byggrätter inom respektive område.

Nedan redovisas belopp på gatukostnadsersättning. De preliminära kostnaderna för respektive fastighet redovisas i gatukostnadsutredningen.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentus	0,6	1	153 827
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	192 241
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	230 656
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	422 728
Special förskoletomt	4,0	1	806 871
Special befintligt sjukhem	3,5	1	710 835

Gatukostnadsersättningen ska betalas då 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 2009 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Bostadsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
500	12 220	27 348	45 984	85 552
1 000	24 440	27 348	45 984	97 772
1 500	36 660	27 348	45 984	109 992

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.

Kommunen betalar ut en schablonersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker endast för anläggningar som kommunen har gett tillstånd för, och ersättningen får inte överskrida vatten- respektive avloppsandelen i avslutningsavgiften. En förutsättning för ersättning är att den privata anläggningen kommit till stånd före tidpunkten före godkännande av start-PM för detaljplanen.

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

Anslutningsavgiften för den gemensamma VA-anläggningen inom bebyggelseområdet vid Kungsviken kommer att regleras i särskilt avtal mellan Tekniska nämnden och samfällighetsföreningen.

Driftkostnader

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

El/energi och tele

Anslutnings- och bruksavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättning. Hur ersättningen bestäms redovisas i bilaga 5.

Kostnaden för lantmåteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt förrättningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningar

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/deltagande fastigheter för.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift

Kommunal ekonomi

Enligt gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) föreslås kommunen finansiera gatu- och parkanläggningar till en summa av 7,1 miljoner kr. Den kommunala finansieringen kan bli högre, 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.

Därutöver tillkommer kostnader för inlösen av mark för ombyggnationen av gatorna, släntersättningar och förskoletomt. Beloppet uppgår till ca 7,3 miljoner kr.

Försäljning av en nybildad tomt ger kommunen intäkter.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas ge ett positivt netto.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BILAGA 1

Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark:

Fastighet	Berörd av inlösen för markområde för väg eller natur:	Kvm, ca:
Bo 1:280	Nytorpsvägen	95
Bo 1:286	Nytorpsvägen	14
Bo 44:1	Nytorpsvägen	12
Lännersta 1:4	Djurgårdsvägen	19 668
Lännersta 1:10	Sieverts väg	990
Lännersta 1:12	Kulturresevat	9 847
Lännersta 1:13	Kulturresevat	19 292
Lännersta 1:15	Gammeluddsvägen och Sieverts väg	174
Lännersta 1:17	Naturmark intill strandpromenaden	74
Lännersta 1:18	Naturmark intill strandpromenaden	26
Lännersta 1:20	Sieverts väg och strandpromenaden	399
Lännersta 1:22	Sieverts väg	76
Lännersta 1:43	Trollsjövägen och Gammeluddsvägen	337
Lännersta 1:44	Trollsjövägen och Djurgårdsvägen	411
Lännersta 1:45	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	475
Lännersta 1:46	Gammeluddsvägen	182
Lännersta 1:47	Djurgårdsvägen och gångstig	229
Lännersta 1:49	Sieverts väg	43
Lännersta 1:53	Sieverts väg och strandpromenad	69
Lännersta 1:80	Sieverts väg	38
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen	259
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:280	Hälsingevägen	7
Lännersta 1:281	Hälsingevägen	24
Lännersta 1:282	Hälsingevägen	29
Lännersta 1:283	Hälsingevägen	285
Lännersta 1:294	Trollsjövägen	2
Lännersta 1:300	Hälsingevägen	98
Lännersta 1:301	Hälsingevägen	32
Lännersta 1:303	Gammeluddsvägen	2
Lännersta 1:305	Gammeluddsvägen	29
Lännersta 1:313	Trollsjövägen	50
Lännersta 1:315	Trollsjövägen	84
Lännersta 1:316	Trollsjövägen	132
Lännersta 1:321	Gammeluddsvägen	239

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Lännersta 1:322	Gammeluddsvägen	122
Lännersta 1:323	Trollsjövägen	83
Lännersta 1:324	Trollsjövägen	54
Lännersta 1:325	Gammeluddsvägen	102
Lännersta 1:331	Gammeluddsvägen	125
Lännersta 1:336	Trollsjövägen	46
Lännersta 1:338	Djurgårdsvägen	34
Lännersta 1:339	Djurgårdsvägen	27
Lännersta 1:340	Djurgårdsvägen	41
Lännersta 1:341	Djurgårdsvägen	69
Lännersta 1:342	Djurgårdsvägen	447
Lännersta 1:343	Djurgårdsvägen	279
Lännersta 1:344	Djurgårdsvägen	87
Lännersta 1:346	Djurgårdsvägen	97
Lännersta 1:347	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:348	Djurgårdsvägen	48
Lännersta 1:351	Trollsjövägen	4
Lännersta 1:352	Trollsjövägen	7
Lännersta 1:353	Djurgårdsvägen	232
Lännersta 1:355	Djurgårdsvägen	174
Lännersta 1:357	Gammeluddsvägen	244
Lännersta 1:372	Naturmark intill strandpromenaden	62
Lännersta 1:377	Naturmark intill strandpromenaden	30
Lännersta 1:380	Gammeluddsvägen	1
Lännersta 1:381	Gammeluddsvägen	1
Lännersta 1:398	Djurgårdsvägen	27
Lännersta 1:420	Gammeluddsvägen	103
Lännersta 1:433	Trollsjövägen	18
Lännersta 1:600	Trollsjövägen	6
Lännersta 1:601	Trollsjövägen	1
Lännersta 1:602	Trollsjövägen	15
Lännersta 1:643	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	98
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen	34
Lännersta 1:720	Djurgårdsvägen	23
Lännersta 1:721	Sieverts väg	533
Lännersta 1:868	Hälsingevägen	17
Lännersta 1:876	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	331
Lännersta 1:898	Trollsjövägen	13
Lännersta 1:997	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	30
Lännersta 11:14	Sieverts väg	193
Lännersta 11:15	Sieverts väg och strandpromenaden	276

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Lännersta 11:79	Sieverts väg	27
Lännersta 11:80	Sieverts väg	17
Lännersta 11:82	Sieverts väg	3
Lännersta 11:95	Sieverts väg och strandpromenaden	227
Lännersta 11:156	Sieverts väg	208
Lännersta 11:158	Hälsingevägen	11
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen	46
Lännersta 11:162	Strandpromenaden, naturmark och Gammeluddsvägen	33 362
Lännersta 11:228	Sieverts väg	565
Lännersta 41:3	Gångfartsgata och strandpromenad	119

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning.

BILAGA 2

Fastigheter som är berörda av slantanpassning eller stödmur (z-område):

Fastighet	Berörd av slantanpassning/stödmur för väg inom kvartersmark:
Bo 1:95	Nytorpsvägen
Bo 1:280	Nytorpsvägen
Bo 1:286	Nytorpsvägen
Bo 1:865	Nytorpsvägen
Bo 1:866	Nytorpsvägen
Bo 1:608	Nytorpsvägen
Lännersta 1:4	Djurgårdsvägen och gångfartsgata
Lännersta 1:15	Gammeluddsvägen och Sieverts väg
Lännersta 1:20	Sieverts väg
Lännersta 1:22	Sieverts väg
Lännersta 1:43	Gammeluddsvägen och Trollsjövägen
Lännersta 1:44	Trollsjövägen
Lännersta 1:45	Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:46	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:47	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:49	Sieverts väg
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen och Sieverts väg
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:280	Hälsingevägen
Lännersta 1:283	Hälsingevägen
Lännersta 1:300	Hälsingevägen
Lännersta 1:301	Hälsingevägen
Lännersta 1:303	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:304	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:305	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:306	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:308	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:309	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:310	Trollsjövägen
Lännersta 1:311	Trollsjövägen
Lännersta 1:312	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:322	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:323	Trollsjövägen
Lännersta 1:324	Trollsjövägen
Lännersta 1:325	Gammeluddsvägen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Lännersta 1:338	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:340	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:341	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:342	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:343	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:344	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:346	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:348	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:351	Trollsjövägen
Lännersta 1:352	Trollsjövägen
Lännersta 1:353	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:355	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:371	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:380	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:381	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:389	Trollsjövägen
Lännersta 1:398	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:420	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:433	Trollsjövägen
Lännersta 1:593	Trollsjövägen
Lännersta 1:643	Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:722	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:804	Trollsjövägen
Lännersta 1:860	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:868	Hälsingevägen
Lännersta 1:876	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:997	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:998	Gammeluddsvägen
Lännersta 11:14	Sieverts väg
Lännersta 11:15	Sieverts väg
Lännersta 11:79	Sieverts väg
Lännersta 11:80	Sieverts väg
Lännersta 11:82	Djurgårdsvägen
Lännersta 11:158	Hälsingevägen
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen
Lännersta 11:128	Sieverts väg

Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts. Släntservitut fastställs först vid lantmäteriförrättning.

BILAGA 3

Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark
(Lännersta 10:1):

Fastighet	Mark från område:	Kvm, ca:
Bo 1:285	Utökning tomt	122
Lännersta 1:336	Utökning tomt	235
Lännersta 1:343	Utökning tomt	107
Lännersta 1:345	Utökning tomt	324
Lännersta 1:388	Utökning tomt	135
Lännersta 1:600	Infartsväg	664
Lännersta 1:602	Utökning tomt	277
Lännersta 1:721	Utökning tomt	708
Lännersta 1:999	Infartsväg	447

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning.

BILAGA 4

Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning:

Fastighet (antal ny tomt)
Bo 1:608 (1)
Lännersta 1:280 (1)
Lännersta 1:283 (1)
Lännersta 1:300 (1)
Lännersta 1:342 (1)
Lännersta 1:343 (1)
Lännersta 1:346 (1)
Lännersta 1:357 (1)
Lännersta 1:45 (1)
Lännersta 1:50 (1)
Lännersta 1:600 (1)
Lännersta 1:721 (2)
Lännersta 1:876 (1)
Lännersta 1:998 (1)
Lännersta 11:82 (1)
Lännersta 11:156 (1)
Lännersta 11:160 (1)

BILAGA 5

Ersättningsprinciper

Lantmäteriförrättning

När en ny detaljplan antas kan bestämmelserna i detaljplanen innebära förändringar i fastighetsindelningen kommer att ske. Beslut om förändringar i fastighetsindelningen fattas av lantmäterimyndigheten och genomförs genom en lantmäteriförrättning. Vid en marköverlåtelse kan marken ersättas med annan mark eller i pengar. När ersättning skall utgå kan parterna komma överens om en ersättning. Överenskommelsen ligger sedan till grund lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Om överenskommelse inte träffas är det lantmäterimyndigheten som värderar marken som överläts om det har kommit in en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid värdering av mark tillämpas olika principer, t ex beroende på hur marken användes tidigare och hur den ska användas efter överföringen.

Vinstdelning enligt fastighetsbildningslagen

Vid marköverlåtelser (fastighetsregleringar) inom kvartersmark fattas ersättningsbeslut enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser om s.k. vinstdelning. En vanlig metod för att göra en vinstdelning är att man beräknar markens s.k. genomsnittsvärde. Det betyder att varje kvadratmeter mark inom en fastighet anses vara lika mycket värd. T.ex. om en obebyggd fastighet är värd X miljoner och den är 1 000 m² stor, betyder alltså det att värdet per m² är X 000 kr. Ska ett markområde om 10 m² överföras till grannfastigheten och man tillämpar värdering enligt genomsnittsvärdesprincipen innebär alltså det en ersättning om 10* X 000 kr.

Marknadsvärdeminskning enligt expropriationslagen

Om en väg ska breddas innebär detta ibland att mark behöver regleras från bostadsfastigheter till den s.k. gatufastigheten, som ligger inom allmän platsmark. Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för ersättningsbeslutet men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta marginellt jämfört med genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Principen är oberoende om gatufastigheten ägs av kommunen eller av t.ex. en vägföring.