



NACKA
KOMMUN

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Dnr KFKS 2002/301 214

Projekt nr 9319

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på Exploateringsenheten i februari 2013, reviderad i januari 2014 och i mars 2015

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
Fastighetsplan	8
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan	8
Z-områden.....	9
TEKNISKA FRÅGOR	9
Vägar och trafik	9
Gångvägar.....	10
Parkanläggningar och natur	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvatten	10
El/energi och tele.....	11
Avfallshantering.....	11
EKONOMISKA FRÅGOR	11
Gator mm	11
Parkanläggningar mm	11
Marklösen och z-områden.....	11
Gatukostnadsutredning	12
Vatten och avlopp.....	13
Fastighetsbildning	14
Gemensamhetsanläggningar	14
Bygglov, bygganmälan och planavgift.....	14
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	15
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

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gång- och cykelvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det skapas ca 30 nya fastigheter. Tillkommande fastigheter har utformats med utgångspunkt från bland annat natur- och kulturvärden. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus att bebyggas med bostäder anpassade för permanentboende.

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 Natur- och trafiknämnden. 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 Gammeludsvägen. En stor del av elledningarna är luftburna men kommer att grävas ner.

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

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, för infartsväg för fastigheterna Lännersta 1:299 och 1:861 och Lännersta 1:998, 1:357, 1:321 samt Lännersta 1:345, 1:602, 1:898

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs, Exploateringsenheten.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av enheten för fastighetsutveckling, medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av, Exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov

Ansökan om bygglov och marklov inlämnas till bygglovenheten. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

Preliminär tidsplan

Planering:	
Reviderat utställningsbeslut detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2:a kv. 2015
Reviderat utställningsbeslut fördelningsprinciper för gatukostnader, Kommunstyrelsen (KS)	2:a kv. 2015
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	3:a kv. 2015
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	4:a kv. 2015
Beslut om uttag av gatukostnader, kommunstyrelsen	3:e kv. 2015
Detaljplan laga kraft (exkl. ev. överklagande tid ca 1 år)	1:a kv.2016
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av väg och VA m.m.	Klar 2:a kv. 2014
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	1:a kv. 2017
Marklösen, fastighetsregleringar	1:a kv.2017
Utbyggnad av väg och VA m.m.	1:a kv.2017
Genomförande, kvartersmark	
Fastighetsbildning, lantmäteriförrättningar	1:a kv.2017
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar	1:a kv.2017

Genomförandetid

Den formella genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara 10 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, tele och bredband 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 slutbesiktigade samt bygglov beviljats.

Genomförande vattenområden

Områden för bryggor

Vidare kommer det att möjliggöras för en angoringsbrygga i anslutning till det blivande kulturresevatet med beteckning "WV" i detaljplanen.

Gammeludden 11:162 ges möjlighet för brygga för tillhörande vårdfastighet med beteckningen "WD" i detaljplanen.

Enskilda bryggor

Fastigheterna Lännersta 1:4, 1:8, 1:15, 1:20, 1:372, 1:47, 1:53, 1:101, 1:324, 11:15, 11:80, 11:89, 11:95 och 41:3 ges möjlighet att få tillgång till båtplats, inom det områden som betecknas "WB" och "WB_{1g}". Den senare bryggan föreslås ingå i en samfällighetsförening. Båtplatsen ligger väster om Gammeluddens äldreboende i detaljplanen. Båtplatser "WB₁" som ligger i östra delen av planområdet är till för boende i planområdet W och upplåts för en bryggförening med arrende.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 120 fastigheter. 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 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.

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 1:12, 1:13, 11:162 berörs genom att inlösen krävs bl.a. för naturområde. Även andra fastigheter berörs av inlösen för att erhålla tillräckligt vägområde. I vissa fall krävs även en anpassning av vägslänter 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.

Fastighetsplan

För detaljplaneområdet upprättas ett flertal mindre fastighetsplaner. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning. Fastighetsplanen innebär bl.a. att marköverföringar och fastighetsregleringar kommer genomföras, vilket berör enskilda fastigheter.

Fastighetsplaner handläggs separat, men upprättas parallellt med detaljplanen. En fastighetsplan antas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av fastighetsplanen sker i ett sammanhang, genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsplan för detaljplaneområdet

Fastighetsplanen ska reglera fastighetsindelningen. Följande fastigheter ingår i fastighetsplanerna, Lännersta 1:4, 1:285, 1:345, 1:336, 1:337, 1:343, 1:345, 1:388, 1:389, 1:600, 1:602 1:721, 1:804, 1:898, 10:1, 11:82, 11:228 .

Nya tomter och exploateringsområden

Detaljplanen ger möjlighet till två nya tomter genom avstyckning från kommunala fastigheten, Bo 1:347 och Bo 1:608.

Ytterligare 30 tillkommande tomter ges möjlighet att bildas genom avstyckning från fastigheterna Lännersta 1:20, 1:45, 1:49, 1:50, 1:280, 1:283 (2 tomter), 1:299, 1:300, 1:312, 1:321, 1:340, 1:342, 1:343 (+ del av 10:1), 1:346, 1:357 (2 stycken), 1:600 (+ del av 10:1), 1:721 (2 tomter+ del av 10:1), 1:722, 1:876, 1:998 (2 tomter), 11:14, 11:82, 11:156, 11:160 samt 11:162 (2 tomter) 11:228, Bo 1:95(2 tomter)

Detaljplanen medger kompletteringsbebyggelse inom Lännersta 11:162 där detaljplanen anger ”vård” som markanvändning. Därutöver omfattar detaljplanen även en ny tomt för exploatering 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 och en brygga för småbåtar. 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
	Lännersta 1:299, 1:861
	Lännersta 1:998, 1:357, 1:321
	Lännersta 1:345, 1:602, 1:898

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 och gångvägarna, breddning och/eller förändringar i höjded kan medföra att vägslänter 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 vägnätets 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 åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdragvatten avleds med diken eller via skärvdiken med dräneringsledningar där vägområdet ej tillåter normala vägdiken. Skärvdiken är sten- och makadamfyllda diken eventuellt med en dräneringsledning lagd en bit över botten. Utrymmet för breddning av vägen är överlag begränsat i området och majoriteten av de projekterade vägdikena utgörs därför av skärvdiken.

Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen utförs med en belagd körbana på 4,5 m bredd samt gångbana på 1,75 m på en sida och dimensioneras för 30 km/h på de delar där det är möjligt. Övriga vägar utförs med en 3,5 bred körbana samt dimensioneras för 30 km/h. Fastigheten Lännersta 41:3 kommer kunna angöras via lokalgata från Djurgårdsvägen.

Parkering

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

Fyra allmänna parkeringsplatser för besökande till naturreservatet norr om planområdet anläggs vid Nytorpsvägen. Allmän parkering för kulturreseptatet för ett tiotal parkeringsplatser anläggs vid södra delen av Gammeluddsvägen.

Gångvägar/stigar

Lännersta strandpromenad kommer att rustas upp från trappan som går upp till Sieverts väg förbi Gammeluddshemmet och 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 i samband med kommande Kulturreseptat vunnit laga kraft för att uppfylla krav på den allmänna säkerheten och ett större utnyttjande under en längre säsong.

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

En ny lekplats planeras inom parkområdet vid Gammeludden.

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 LTA (lättrycksavlopp) 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. Gäller ej fastigheter med självfall.

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.

El/energi och tele

El- och teleledningar och tomrör för bredband, 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

Avfallskärl ska stå inom kvartersmark, på enskilda tomter. För ett antal fastigheter kommer avfallshantering inte att kunna ske vid fastighetsgränsen. Anledningen är att lokalgatorna fram till dessa fastigheter saknar vändmöjlighet för sopbilar, och att dessa därmed inte kan komma fram till fastigheterna. Detta berör fastigheterna Lännersta 1:53, 1:339 och 1:340. För fastigheten Lännersta 41:3 föreslås en yta vid Djurgårdsvägen användas för uppställning av avfallskärl. Denna yta kommer fastighetsmässigt att vara en del av huvudfastigheten Lännersta 41:3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 49,7miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/inträngsersättning 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 14,6 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. Allmän platsmark som idag ägs av Gammeluddens, Lännersta 11:162 behöver inte köpas av kommunen. Detta regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Gammeludden. En omförhandling av överenskommelsen är i dagsläget inte undertecknad av Gammeludden.

Kommunen ersätter 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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaden för marklösen, förrätningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 9,1 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.

Kostnadsunderlag

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, vilka avser prisläget i december 2014, enligt gatukostnadsutredning under utställningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturresevat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000
SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		40 824 000

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

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, förutom fastigheterna Gammeludden och Lännersta 1:876 vilket innebär 17475 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering i tre grupper, permanentus, permanentbebott fritidshus vid tidpunkten för start-PM och fritidshus med andelstal 0,6, 0,7 respektive 0,8. För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0. Befintliga sjukhemmet Gammeludden ges andelstalet 9,0. Fastigheten 1:876 ges andelstalet 12,0 för exploatering av fastigheten.

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	163 523
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	187 864
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	212 206
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	260 888
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	504 301
Special tomt för exploatering	12,0	12	3 334 464
Special befintligt sjukhem	9,0	9	2 500 848

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

Vatten och avlopp

Avgift för anslutning till vatten- och spillvattennätet tas ut enligt gällande taxa vid tidpunkten för när förbindelsepunkt finns vid fastighetsgränsen. Nedan redovisas exempel på anläggningsavgift för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2014 års taxa.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Lägenhetsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
500	27 675	44 955	80 730	153 360
1 000	55 350	44 955	80 730	181 035
1 500	83 025	44 955	80 730	208 710

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.

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 kvartermark 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 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 och planavgift

Kommunal ekonomi

Kostnad för gator mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 49,7 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg och gångvägar inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning, inlösen/intrångsersättning samt administration m.m.

Kostnad för Parkanläggningar mm

Kostnaderna för anläggningar, åtgärder och översyn inom park- och naturmark samt översyn och komplettering av gångvägar och stigar beräknas uppgå till ca 14,6 miljoner kronor.

Avgående kostnader för boende

Avgående kostnader som inte belastar eller belastar de boende med 50 % är gångstigar, gångbanor, lekplats, trappled, Lännersta strandpromenad och inlösenkostnader för strandpromenaden ca 16,8 miljoner kronor.

Generell jämkning

För att gatukostnaderna ska ligga i nivå med liknande områden föreslås en generell jämkning med 6,4 miljoner kronor.

Total kostnad

Totala kostnaderna för gator och park uppgår till 64,3 miljoner kronor minskat med avgående kostnader och generell jämkning ca 23,5 miljoner kronor. Gatukostnaderna som de boende i område W ska betala är ca 40,8 mkr. Detta ger en gatukostnad för en fastighet med andelstal 1,0 ca 260 000 kronor.

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	96
Bo 1:286	Nytorpsvägen	15
Bo 44:1	Nytorpsvägen	13
Lännersta 1:4	Djurgårdsvägen	4021
Lännersta 1:10	Sieverts väg	997
Lännersta 1:12	Kulturresevat	9 851
Lännersta 1:13	Kulturresevat	19 348
Lännersta 1:15	Gammeluddsvägen och Sieverts väg	175
Lännersta 1:17	Naturmark intill strandpromenaden	74
Lännersta 1:18	Naturmark intill strandpromenaden	26
Lännersta 1:20	Sieverts väg	292
Lännersta 1:22	Sieverts väg	76
Lännersta 1:43	Trollsjövägen och Gammeluddsvägen	293
Lännersta 1:44	Trollsjövägen och Djurgårdsvägen	411
Lännersta 1:45	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	476
Lännersta 1:46	Gammeluddsvägen	189
Lännersta 1:47	Djurgårdsvägen och gångstig	231
Lännersta 1:49	Sieverts väg	42
Lännersta 1:53	Sieverts väg och strandpromenad	180
Lännersta 1:80	Sieverts väg	24
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen	151
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:281	Hälsingevägen	7
Lännersta 1:282	Hälsingevägen	30
Lännersta 1:283	Hälsingevägen	71
Lännersta 1:300	Hälsingevägen	98
Lännersta 1:301	Hälsingevägen	32
Lännersta 1:303	Gammeluddsvägen	2
Lännersta 1:305	Gammeluddsvägen	30
Lännersta 1:309	Gammeluddsvägen	14
Lännersta 1:312	Gammeluddsvägen	76
Lännersta 1:313	Trollsjövägen	58
Lännersta 1:315	Trollsjövägen	92
Lännersta 1:316	Trollsjövägen	130
Lännersta 1:321	Gammeluddsvägen	127
Lännersta 1:322	Gammeluddsvägen	27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Lännersta 1:323	Trollsjövägen	84
Lännersta 1:324	Trollsjövägen	55
Lännersta 1:331	Gammeluddsvägen	125
Lännersta 1:335	Trollsjövägen	58
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	252
Lännersta 1:344	Djurgårdsvägen	96
Lännersta 1:346	Djurgårdsvägen	97
Lännersta 1:347	Djurgårdsvägen	59
Lännersta 1:348	Djurgårdsvägen	49
Lännersta 1:351	Trollsjövägen	5
Lännersta 1:352	Trollsjövägen	8
Lännersta 1:353	Djurgårdsvägen	233
Lännersta 1:355	Djurgårdsvägen	174
Lännersta 1:357	Gammeluddsvägen	204
Lännersta 1:372	Naturmark intill strandpromenaden	62
Lännersta 1:377	Naturmark intill strandpromenaden	30
Lännersta 1:380	Gammeluddsvägen	-
Lännersta 1:381	Gammeluddsvägen	1
Lännersta 1:398	Djurgårdsvägen	27
Lännersta 1:420	Gammeluddsvägen	104
Lännersta 1:433	Trollsjövägen	19
Lännersta 1:600	Trollsjövägen	6
Lännersta 1:601	Trollsjövägen	1
Lännersta 1:602	Trollsjövägen	16
Lännersta 1:643	Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen	79
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen	25
Lännersta 1:720	Djurgårdsvägen	23
Lännersta 1:868	Hälsingevägen	5
Lännersta 1:876	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	251
Lännersta 1:997	Hälsingevägen och Gammeluddsvägen	96
Lännersta 11:14	Sieverts väg	125
Lännersta 11:15	Sieverts väg och strandpromenaden	223
Lännersta 11:82	Sieverts väg	385
Lännersta 11:89	Sieverts väg och strandpromenaden	662

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Lännersta 11:95	Sieverts väg och strandpromenaden	518
Lännersta 11:156	Sieverts väg	145
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen	47
Lännersta 11:162	Strandpromenaden, naturmark och Gammeluddsvägen	31718
Lännersta 11:228	Sieverts väg	439
Lännersta 41:3	Gångfartsgata och strandpromenad	103

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning. Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av kommunal inlösen.

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
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 1:80	Sieverts väg
Lännersta 1:101	Gammeluddsvägen och Sieverts väg
Lännersta 1:152	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:280	Hälsingevägen
Lännersta 1:381	Hälsingevägen
Lännersta 1:283	Hälsingevägen
Lännersta 1:300	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 1:336	Trollsjövägen
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 1:348	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 1:420	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:433	Trollsjövägen
Lännersta 1:593	Trollsjövägen
Lännersta 1:643	Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen
Lännersta 1:644	Gammeluddsvägen
Lännersta 1:721	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:804	Trollsjövägen
Lännersta 1:860	Djurgårdsvägen
Lännersta 1:861	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 11:82	Djurgårdsvägen
Lännersta 11:158	Hälsingevägen
Lännersta 11:160	Gammeluddsvägen
Lännersta 11:228	Sieverts väg (GC-väg)

Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts. Släntservitut fastställs först vid lantmäteriförrättning. Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av släntanpassning.

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 11:95	Utökning av tomt	220
Lännersta 1:336	Utökning tomt	235
Lännersta 1:343	Utökning tomt	113
Lännersta 1:345	Utökning tomt	325
Lännersta 1:388	Utökning tomt	135
Lännersta 1:596	Utökning av tomt	200
Lännersta 1:600	Infartsväg	665
Lännersta 1:602	Utökning tomt	277
Lännersta 1:721	Utökning tomt	998
Lännersta 1:999	Infartsväg	447
Lännersta 1:294	Utökning tomt	2

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid lantmäteriförrättning.
Även fastigheter som inte är angivna kan bli berörda av tillförd mark.

BILAGA 4

Fastigheter med möjlighet till avstyckning/delning:

Fastighet (antal ny tomt)
Bo 1:608 (1)
Bo 1:95 (2)
Lännersta 1:20 (1)
Lännersta 1:280 (1)
Lännersta 1:283 (2)
Lännersta 1:299 (1)
Lännersta 1:300 (1)
Lännersta 1:312 (1)
Lännersta 1:321 (1)
Lännersta 1:340 (1)
Lännersta 1:342 (1)
Lännersta 1:343 (1)
Lännersta 1:346 (1)
Lännersta 1:357 (2)
Lännersta 1:45 (1)
Lännersta 1:50 (1)
Lännersta 1:600 (1)
Lännersta 1:721 (1)
Lännersta 1:722 (1)
Lännersta 1:876 (1)
Lännersta 1:998 (2)
Lännersta 11:14 (1)
Lännersta 11:82 (1)
Lännersta 11:156 (1)
Lännersta 11:160 (1)
Lännersta 11:162 (2)
Lännersta 11:228 (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 vägförening.