

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl.

Upprättad på Exploateringsenheten i mars 2005, justerad i september 2006.

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Detaljplanen

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentbosättning och att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner.

Detaljplaneområdet omfattar 38 fastigheter. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 7 fastigheter varav en skapas av kommunal naturmark.

Organisatoriska frågor

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor som har att göra med kommunens mark, inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata och parkanläggningar handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret. Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps, väg- och parkanläggningar handläggs av Exploateringsenheten.

Överenskommelse om intrång på Bo 1:4 och Bo 1:97 genom ianspråktagande av utökat vägområde ska ingås mellan kommunen och fastighetsägaren innan

detaljplanen antas. Överenskommelsen avser de intrång kommunen behöver göra för att kunna göra nödvändig upprustning av Kaptensstigen.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglövenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten.

El/energi

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Detaljplan och gatukostnadsutredning, preliminär tidplan

Samråd om detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv 2005
Utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning	2:a kv 2006
Tillstyrkan av detaljplan ONB*	2:a kv 2006
Gatukostnadsutredning, beslut av KS*	3:e kv 2006
Antagande av detaljplan KF*	3:e kv 2006
Projektering av väg och VA m.m	4:e kv 2006 – 1:a kv 2007
Markinlösen för väg	4:e kv 2006 – 1:a kv 2007
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m	2:a kv 2007
Utbyggnad av väg, VA m.m	3:e kv 2007 – 3:e kv 2008
Husbyggnadsstart	4:e kv 2008

*ONB = Områdesnämnden Boo, *KS = Kommunstyrelsen, *KF = Kommunfullmäktige

Dessa tidsangivelser förutsätter att de kommunala besluten inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet med ytterligare 1-2 år.

Genomförande

Enskilt byggande kan påbörjas när genomförandetiden har börjat gälla enligt nedan. Från det datum som beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft till den formella genomförandetiden börjar ska kommunen upphandla och genomföra projektering, upphandla och bygga ut vatten- och avloppsanläggningar och vägar

samt parkanläggningar. Först när dessa anläggningar är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd kan enskild byggnation påbörjas och fastigheterna anslutas till förbindelsepunkt i det allmänna VA-nätet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås för större delen av kvartersmarken i detaljplanen börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 13 år. Motivet till den förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och va-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark. Bygglov kan inte ges förrän detaljplanens genomförandetid har börjat. Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden börjat löpa avses dock bygglov kunna prövas som en mindre avvikelser. Dessutom kan mindre tillbyggnader och uppförande av garage eller liknande prövas som mindre avvikelser. Se planbeskrivningen sidan 10. För allmän plats, z- och u-områden föreslås genomförandetiden vara 15 år räknat från lagakraftdatum med anledning av att utbyggnad/ombyggnad av vatten- och avloppsledningar och vägar ska kunna påbörjas så snart som beslutet om detaljplanens antagande vinner laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

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.

Vägar och park

Nacka kommun är ansvarig för att vägar och parkanläggningar byggs ut till den standard som angivits i detaljplan, planbeskrivning och gatukostnadsutredning.

Byggnad på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggnad inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Detaljplanen kommer att leda till 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.

Brygga för Boo herrgård

Boo herrgård har idag ett servitut som ger rätt att uppföra en brygga inom badområdet. Boo herrgård har inte utnyttjat rätten som servitutet ger och den placering som servitutet anger är idag inte lämplig att utnyttja. I detaljplanen föreslås istället att fastigheten ges rätt att ha båtplats väster om båtklubbområdet, på den mark som tidigare varit parkmark. Rättigheten skall skyddas med servitut. Området markeras med WB på plankartan. Fastighetsägaren till Boo herrgård ska ansöka hos Lantmäterimyndigheten om förrättning för att ändra servitutet. Fastighetsägaren bekostar förrättningen.

Bryggorna väster och öster om Bo 1:43

För bryggområdena på allmän platsmark, väster och öster om Bo 1:43, ska arrendeavtal upprättas mellan markägaren Nacka kommun och förening som ska sköta bryggområdena. Inom Nacka kommun svarar Fastighetskontoret för arrendeavtal.

Brygga mellan Lännersta 1:150 och Bo 1:6

För brygga på allmän platsmark, mellan fastigheterna Lännersta 1:150 och Bo 1:6, ska arrendeavtal upprättas mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Bo 1:104. Inom Nacka kommun svarar Fastighetskontoret för arrendeavtal.

Servitut för Bo 1:962

Fastigheten Bo 1:962 ligger i angränsande område, område X. Till fastigheten finns ett servitut för väg på den kommunala naturmarken söder om fastigheten. Detta servitut ska lösas in av kommunen när detaljplanen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning för Bo 1:507 och Bo 1:508 avseende rörledning över nämnda fastigheter. 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. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten. Till grund för förrättningen kan avtal mellan sakägarna föreligga.

Tekniska frågor

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard och trafiksäkerhet förbättras. Se planbeskrivningen och gatukostnadsutredningen för beskrivning.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna byggs ut med ett lågtryckssystem med grunt förlagda ledningar och isolerlåda med värmekabel. Kommunen levererar efter beställning från fastighetsägaren en enhet med pump för pumpning av avloppsvatten. Fastighetsägaren installerar själv pumpenheten på sin fastighet.

Tekniska undersökningar

En förprojektering med ett mindre antal geotekniska undersökningar har gjorts i området för att ge ett faktaunderlag inför samråd med fastighetsägarna och för gatukostnadsutredningen. Se gatukostnadsutredningen för mer detaljerad beskrivning.

Ekonomiska frågor

Vägar, park m.m.

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att beslutas om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen vilket hanteras parallellt med detaljplanen. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund.

Boo-badet ska rustas upp. Eftersom att Boo-badet är en anläggning som nyttjas av hela kommunen förslås det i gatukostnadsutredningen att upprustningen av badet ska skattefinansieras. Detsamma gäller Boovägens merkostnad för att den byggs med en bredd på 3,5-4,5 meter istället för lägsta godtagbara standard 3,5 meter med mötesmöjlighet, gångbana/trottoar längs Boovägen, grusad gång- och cykelväg ca 50 meter lång, utmed Boo-badet i Herrgårdens historiska mittaxel med alléträd, plantering och bumlingar som skydd mot trafiken, parkeringen vid Boo-badet och geotekniska förstärkningsåtgärder för Kaptensstigen, utefter stödmuren.

Boo brygga är i behov av upprustning. Områdesnämnden Boo finansierar upprustningen och därmed tas inte kostnaden upp i kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningen.

Nedan redovisas den fördelningsmodell där 20% av kostnaderna fördelas på tomtyta och resterande på bygggrätter med olika andelstal. I tabellen nedan ges ett exempel med en tomtyta på 3000 m². Större tomt ger högre kostnad och mindre tomt ger lägre kostnad. För att klassas som permanentbostad krävs att fastigheten har blivit beviljad bygglov för permanentboende senast det datum då StartPM för detaljplanen antogs, dvs 2003-03-17.

Summa anläggningskostnader inklusive administration som belastar fastighetsägarna är 10,67 miljoner kronor.

Fastighetsklassificering	Tomtstorlek, m ² .	Andel	Gatukostnadsersättning per fastighet, ca.
Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening)	3000	0,3 per lägenhet	66 000 kr per lägenhet
Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad)	3000	0,6	155 000 kr.
Permanentbebott fritidshus	3000	0,7	173 000 kr.
Fritidshus	3000	0,8	191 000 kr.
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	3000	1,0	228 000 kr.
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	3000	2,0	408 000 kr.

Boo herrgård tilldelas ett eget andelstal på grund av fastighetens speciella förhållande. Detsamma gäller för del av kommunens fastighet som används som småbåtshamn. Andelstalen beskrivs i gatukostnadsutredningen.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas med skattemedel.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och avlopp med LTA-system (lätt tryckavlopp) är enligt 2005 års taxa ca 140 000 kronor för en bebyggd fastighet om 3000 m². Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda va-anläggningar. Kommunen levererar en pumpenhet till fastighetsägaren när denne ska ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. När fastighetsägaren har installerat pumpenheten och fått installationen godkänd av kommunen betalar kommunen för närvarande ett installationsbidrag om 7 885 kronor. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år.

Bygglov

Kostnaderna för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

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 förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på allmän platsmark ingår i gatukostnadsunderlaget.

Inlösen allmän platsmark

Kostnader för marklösen, intrångsersättning och fastighetsbildning i samband med kommunens förvärv av mark för allmänna anläggningar bedöms behövas i samband med nyanläggande av vändplan vid Kaptensvägen och vid Kaptensstigen vid fastigheterna Bo 1:4 och Bo 1:97. Ersättning för inlösen av enskild mark att ingå i allmän platsmark och eventuella enskilda anläggningar fastställs i förhandlingar mellan kommunen och fastighetsägaren i varje enskilt fall.

Kommunal ekonomi

I området finns flera anläggningar som är till mycket stor nytta för allmänheten och som gatukostnadsutredningen föreslår ska skattefinansieras. Den kommunala finansieringen av dessa anläggningar motsvarar ca 3,6 miljoner kr.

Kommunen får en gatukostnadsandel på ca 1 miljon kr för kommunala fastigheter

Kommunen kan sälja en villatomt för ca 2,5 miljoner kr genom avstyckning från Bo 1:70.

VA-intäkterna enligt gällande taxa 2005 täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 1,6 miljoner kronor.

Planavgifterna täcker inte kostnaderna för planläggningen utan det blir ett underskott på ca 800 tkr.

Kommunens nettoekonomi för detta projekt blir ca -4,5 miljoner kr.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Jonas Nylander
Exploateringsingenjör