

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) i Nacka kommun.

Upprättad på Exploateringsenheten i oktober 2010.

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 37 privatägda fastigheter och två kommunala fastigheter för natur och väg. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 8 fastigheter, varav en skapas av kommunal naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Nacka kommun, genom Tekniska nämnden, 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 avloppsledningarna byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.

El/energi och tele

Boo energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. Skanova svarar för drift och underhåll av teleledningar.

Kvartersmark

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

Genomförandeorganisation

Genomförande och samordning

Genomförandet inom allmän plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps-, väg- och parkanläggningar, leds och samordnas av Exploateringsenheten. Den tekniska kontrollen vid byggande av allmänna VA-anläggningar, vägar och parkanläggningar mm handläggs av enheten för VA & Avfall respektive enheten för Trafik & Väg och Park & Fritid.

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.

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 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN). Till MSN lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos Lantmäterienheten.

El/energi

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

Tidplan

Detaljplan	
Utställning av detaljplan	4:e kv 2010
Tillstyrkan av detaljplan, MSN*	1:a kv 2011
Antagande detaljplan, KF*	2:a kv 2011
Detaljplan laga kraft	3:e kv 2011
Genomförande, allmän plats:	
Projektering av väg och VA m.m.	1:a kv 2011 - 4:e kv 2011
Marklösen för väg, fastighetsregleringar	3:e kv 2011 - 4:e kv 2011
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	1:a kv 2012
Utbyggnad av väg och VA m.m.	1:a kv 2012 - 1:a kv 2013
Genomförande, kvartersmark	
Husbyggnadsstart	3:e kv 2011

*MSN = Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, *KF = Kommunfullmäktige

Denna tidplan anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

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.

Enskilt byggande på tomtmark

Bygglov kan ges när detaljplanen har vunnit laga kraft och erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Anslutning till det allmänna VA-nätet kan ske när ledningar är utbyggda och klara att användas, och förbindelsepunkt är upprättad.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Detaljplaneområdet omfattar 37 privatägda fastigheter och två kommunala fastigheter för natur och väg. Planen ger förutsättningar för tillskapande av 8 fastigheter, varav en skapas av kommunal naturmark.

Gatu- och naturmarken utgörs av del av fastigheten Bo 1:608 som ägs av Nacka kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger möjlighet till 7 nya fastigheter för bostadsändamål genom delning, och ytterligare en fastighet tillskapas av kommunal naturmark (Bo 1:608). De fastigheter som ges möjlighet till styckning är Bo 1:102, Bo 1:267, Bo 27:1, Bo 1:517, Bo 1:966, Bo 1:969 samt Bo 1:918 och Bo 1:960 tillåts bli sammanlagt tre fastigheter.

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.

Gemensamhetsanläggning

Inom kvartersmarken, främst där det finns möjlighet att bilda nya fastigheter, kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar kan exempelvis komma att utgöras av infartsvägar och servisleddningar för VA. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Förvaltning kan ske genom s.k. delägarförvaltning alternativt genom en samfällighetsförening.

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

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.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser till följd av ändrad avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator, park och naturmark). Den fastighet som berörs av inlösen är Lännersta 1:150.

Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Servitut, z-områden

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår behov av väglänter inom tomtmark. Aktuella områden är markerade med "z" i plankartan. Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för servitut som ger kommunen rätt att anlägga och bibehålla väglänt.

De fastigheter som berörs är Bo 1:102, Bo 1:267, Bo 1:508, Bo 1:969, Bo 1:47, Bo 1:4 och Bo 1:97. Omfattningen av släntanpassning kan inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts och släntservitut bildas vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från vägföreningen när anläggningarna har byggts ut till kommunal standard. Ett tidigare övertagande kan bli aktuellt men då tidigast efter upphandling av entreprenad för de allmänna anläggningarna. Övertagandet sker formellt efter en anläggningsförrättning där aktuella fastigheter träder ut ur vägföreningens verksamhetsområde. Kommunen, enskild person eller ansvarig vägförening kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

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.

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.

På samtliga vägar som ska upplåtas för fordonstrafik ska bärighetshöjande åtgärder genomföras. Djurgårdsvägen förses med ny grusbeläggning. Övriga vägar inom området som ska upplåtas för fordonstrafik förses med ny asfaltsbeläggning.

Djurgårdsvägen får en belagd bredd om 3,5 meter. Kaptensstogens västra del om ca 150 meter får en belagd bredd på 3,0 meter, utan anlagda mötesmöjligheter. Kaptensstogens fortsättning fram till gravkullen får belagd bredd om 3,5 meter med breddning för mötesmöjlighet. Kaptensstogens backe upp mot Kaptensvägen får en belagd bredd om 4,5 meter för att möjliggöra möten mellan personbilar. För att möjliggöra för större fordon att svänga runt i backen upp mot Kaptensvägen ökas vägområdet i den skarpa kröken. Profilen justeras på flera delar av vägen. Kaptensvägens förlängs västerut och vägens profil justeras. Kaptensvägen, Hermelinsvägen och Baggensvägen får en belagd bredd om 3,5 meter med breddningar för mötesmöjlighet. Boovägen får en belagd bredd om 3,5-4,5 meter, beroende på tillgängligt vägområde. Vändplan anläggs vid Kaptensvägens västra ände och vid Kaptensstogens västra ände.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark, förutom vid Boobadet där allmän parkering anordnas.

Gång- och cykelvägar, parkanläggningar och natur

Kaptensstogens östra ände, som idag ej tillåter tung trafik, stängs av för fordonstrafik för att enbart tillåta gång- och cykeltrafik (GC-väg). GC-vägen blir 2,5 m och förses med ny grusbeläggning.

1,5 meter bred gångbana tillskapas på västra sidan av Boovägen.

Upprustning av Boobadet ska genomföras. En del åtgärder är redan genomförda bl.a. borttagning av vass, urschaktning på land och i vattnet samt ny sand och ny badbrygga. Återstående arbeten är upprustning av bl.a. lekplats, dansbana, toaletthus, staket, vegetation och gräsytor.

Inom park och naturmark genomförs rensning av vegetation, riskträdsöversyn och nertagning av riskträd, städning efter raserade byggnader, markavjämning och sådd. Avskiljning mellan båtklubbsarrende och allmän plats genom stenhinder och buskage.

Vatten och avlopp

Kommunal vatten och spillvattenanläggning byggs ut med LTA-teknik (lätt tryck avlopp) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel. Anslutningspunkt upprättas vid fastighetsgräns.

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

Dagvatten omhändertas inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten. Vid kraftig nederbörd, kan överskottsvatten ledas till diken i allmän plats utefter vägar eller över nedströms liggande fastighet på ett kontrollerat sätt utan att vålla skada. Inom vägområde anläggs diken för bortledning av dagvatten.

Avfallshantering

Sophantering ska ske inom kvartersmark inom de enskilda tomterna.

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

Gator, parkanläggningar och natur mm

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet, och anläggningar inom park- och naturmark mm, har beräknats till drygt 14 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning samt administration mm.

Kommunens kostnader för om- och nybyggnad av vägarna och anläggningar inom park- och naturmark kommer att belasta fastigheterna inom planområdet genom uttag av gatukostnadsersättning.

Driftkostnader

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

Marklösen och z-områden

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar en del av gångvägen för Lugna promenaden. Vidare ska kommunen ersätta enskilda fastighetsägare för släntanpassning 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.

Gatukostnadsutredning

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, gång- och cykelvägar, 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 har beslutats om i gatukostnadsutredningen enligt plan- och bygglagen.

Fördelningsprinciper

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

1. 20 % av de totala gatukostnaderna föreslås fördelas efter tomtarea
2. Den maximala ytan för varje enskild tomtplats som ingår i kostnadsunderlaget är 5000 m², så att inte oskäligt höga gatukostnader uppstår för mycket stora fastigheter. Fastigheter som innehåller flera friliggande huvudbyggnader har en tomtplats för varje bostadshus eller motsvarande.
3. Resterande 80 % av gatukostnaderna fördelas efter andelstal enligt nedan
4. Vid fördelning av gatukostnaderna på byggrätt tillämpas följande generella andelstal:

Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening eller liknande)	0,3 per lägenhet
Tomt med bostadshus för permanent bruk	0,6
Tomt med permanentbebott fritidshus	0,7
Tomt med fritidshus	0,8
Obebyggd tomt eller mer byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	1,0
Tomt som enligt detaljplan är möjlig att stycka från befintlig fastighet	2,0

5. För att klassificeras som permanentbostad krävs att fastigheten har bygglov för permanentbostad eller är klassificerat som permanentbostad enligt områdesbestämmelse. Bygglovets ska vara beviljat senast den dag som start-PM för detaljplanområdet antogs. I detta område 2003-03-17.
6. För att klassificeras som permanentbebott fritidshus krävs att fastighetsägaren är mantalsskriven på fastighetens adress vid den dag som start-PM för detaljplanområdet antogs.
7. Vid avstyckning av obebodd fastighet eller fastighet med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr, enligt 2003 års taxering, ges stamfastigheten det lägre andelstalet. Vid avstyckning av fastighet med taxerat byggnadsvärde, enligt 2003 års taxering, ges den redan bebyggda fastigheten det lägre andelstalet. Om det finns flera byggnader på fastigheten räknas den som har huvudbyggnad som redan bebyggd.

Kostnadsunderlag

Kostnader som belastar fastighetsägarna:

Ombyggnad av gator; inkluderar entreprenadkostnad, standardbelysning, teknisk förstudie, detaljprojektering, projekteringsledning och bygglösning.	9 050 000 kr
Iordningställande av anläggningar på parkmark, exklusive upprustning av Boobadet	170 000 kr
Marklösen och fastighetsreglering	150 000 kr
Administration av gatukostnadsutredning, detaljprojektering och entreprenad.	600 000 kr
Summa avrundat, takpris	9 970 000 kr

Extrakostnad för anpassad belysning som belastar fastighetsägarna:

Anpassad belysning, takpris	700 000 kr
------------------------------------	-------------------

Kostnader som jämkas och inte belastar fastighetsägarna, utan ska skattefinansieras:

Upprustning av Boobadet	500 000 kr
Boovägens merkostnad för ökad bredd	225 000 kr
Gångbana vid Boovägen	1 000 000 kr
GC-väg utmed Boobadet	60 000 kr
Alléträd och bumlingar utmed GC-vägen längs Boobadet	200 000 kr
Upprustning av parkeringsplats vid Boo-badet	800 000 kr
Extraordinär grundförstärkning av Kaptensstigen utmed Bo 1:4 och 1:97	800 000 kr
Summa avrundat	3 585 000 kr

Nedan redovisas den fördelningsmodell där 20% av kostnaderna fördelas på tomtyta och resterande på byggrätter 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 start-PM för detaljplanen antogs, dvs 2003-03-17.

Fastighetsklassificering	Tomt- storlek, m ² .	Andel	Gatukostnadsersättning per fastighet, ca.
Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening)	3000	0,3 per lägenhet	73 000 kr per lägenhet
Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad)	3000	0,6	163 000 kr
Permanentbebott fritidshus	3000	0,7	180 000 kr
Fritidshus	3000	0,8	200 000 kr
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	3000	1,0	240 000 kr
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	3000	2,0	430 000 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.

Den kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

Vatten och avlopp

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till 8 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar m.m. Intäkter genom anslutningsavgifter har beräknats till cirka 6 miljoner kronor vid anslutning av samtliga fastigheter.

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. 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.

Nedan redovisas exempel på anslutningsavgifter för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lågtrycksavlopp) enligt 2010 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr (25:66 kr/kvm)	Lägenhets- avgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
1 000	25 660	28 715	48 283	102 658
1 500	38 490	28 715	48 283	115 488
2 000	51 320	28 715	48 283	128 318
3 000	76 980	28 715	48 283	153 978

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 kr.

Kommunen betalar ut en ersättning för privat VA-anläggning, som blir onyttig till följd av utbyggnad av allmänna VA-anläggningar. Ersättning sker bara 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, dvs. 2003-03-17. Ersättning sker enligt de regler som beslutats av Tekniska nämnden.

Driftkostnader

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

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar inom kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. 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 bygg rätt 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
- Servisledning för VA
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift

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. Utöver de kostnader för upprustningen av Boobadet som tagits med i gatukostnadsutredningen tillkommer ca 4 miljoner kr för ytterligare åtgärder.

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 1:608.

Kostnaden för utbyggnad VA uppskattas till ca 8 miljoner kr inklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar och installationsbidrag. Beräknad intäkt genom anslutningsavgifter enligt VA-taxan för 2010 uppskattas till ca 6 miljoner kr, vilket innebär ett underskott på ca 2 miljoner kr.

Plankostnaderna beräknas till ca 2,3 miljoner kr. Planavgifterna täcker inte kostnaderna för planläggningen utan det blir ett underskott på ca 2 miljoner kronor.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas till ett negativt resultat på cirka 12,5 miljoner kronor.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Pia Björnhård
Exploateringsingenjör