

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på Exploateringsenheten i november 2004, justerad mars 2005.

### 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.

Planområdet bedöms kunna innehålla 41 tomter för villabebyggelse.

### 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.

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

Genomförandetiden föreslås börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft. Den förskjutna genomförandetiden motiveras med att de allmänna vattendningarna och vägarna ska hinnas byggas ut innan enskilda fastighetsägare påbörjar sina byggnationer på kvartersmark. Genomförandetiden föreslås sluta 15 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft. Bygglov kan inte ges förrän genomförandetiden har börjats eller utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar och vägarna är slutförd, om det sker innan genomförandetiden börjat.

**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.

**Byggande på tomtmark**

Respektive fastighetsägare svarar för byggande 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 båtklubbsområdet, 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.

**VATTENDOM**

För upprustning av stödmur mot vattnet vid fastigheten Bo 1:4 krävs miljöprovning enligt miljöbalken. Fastighetsägaren ansvarar för att ansökan lämnas in till miljödomstolen.

**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. Enligt kommunen policy ska varje detaljplanområde bära de kostnader som uppkommer genom planen. Boo-badet är av stort intresse även för boende utanför planområdet. För att ge en rättvis fördelning av de kostnader som är förknippade med upprustningen föreslås att flera (3 st.) detaljplanområden tillsammans bekostar upprustningen. Detta redovisas i gatukostnadsutredningen.

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 m<sup>2</sup>. 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 preliminära anläggningskostnader inklusive administration är ca 12,1 miljoner kronor. Det är de faktiska kostnaderna som ska debiteras.

Fastighetsklassificering	Tomt-storlek, m <sup>2</sup> .	Andel	Gatukostnadsersättning per fastighet, ca.
Tomt med flerbostadshus för permanent bruk (bostadsrättsförening)	3000	0,3 per lägenhet	Ca 89 000 kr per lägenhet
Permanentbostad (d.v.s. fastighet som har bygglov för helårsbostad)	3000	0,6	205 000 kr.
Permanentbebott fritidshus	3000	0,7	256 000 kr.
Fritidshus	3000	0,8	230 000 kr.
Obebyggd tomt eller med byggnad med taxerat värde mindre än 50 tkr	3000	1,0	306 000 kr.
Del av fastighet avsedd att avstyckas för ny bebyggelse	3000	2,0	550 000 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 m<sup>2</sup>. 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 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 upprusning av stödmuren vid Bo 1:4 på Kaptensstigen. Ersättning för inlösen av enskild mark att ingå i allmän platsmark och enskilda anläggningar fastställs i förhandlingar mellan kommunen och fastighetsägaren i varje enskilt fall.

**Kommunal ekonomi**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala va-nätet, LTA, har beräknats till ca 6,3 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VA-intäkterna enligt gällande taxa 2005 täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 2,2 miljoner kronor.

Kommunens andel i gatukostnadsersättningen, för del av fastighet som används som småbåtshamn, beräknas till ca 820.000 kr.

Ingen kommunal mark bedöms kunna säljas inom detaljplanområdet.

**Exploateringsenheten**

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Jonas Nylander  
Exploateringsingenjör