

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Norra Skuru, Nacka kommun**

Upprättad på Exploateringsenheten i maj 2009.



## 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 .....	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	8
Ägoförhållanden .....	8
Fastighetsbildning .....	8
Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan .....	10
Enskild infart via annan fastighet eller allmän platsmark, servitut .....	11
Enskilda parkeringsplatser .....	11
Z-områden .....	12
TEKNISKA FRÅGOR .....	12
Vägar och trafik .....	12
Gångvägar .....	13
Parkanläggningar och natur .....	13
Vatten och avlopp .....	13
Dagvatten .....	14
Avfallshantering .....	14
Tekniska undersökningar .....	14
EKONOMISKA FRÅGOR .....	15
Gator mm .....	15
Parkanläggningar mm .....	15
Marklösen och z-områden .....	15
Gatukostnadsutredning .....	15
Vatten och avlopp .....	17
Fastighetsbildning .....	18
Gemensamhetsanläggningar .....	18
Enskild infart via annan fastighet eller allmän platsmark .....	19
Bygglov, bygganmälan och planavgift .....	19
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare .....	19
Kommunal ekonomi .....	19
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 (Sicklaön 40:13)	
Bilaga 4, Fastigheter med infart via annan fastighet eller allmän plats	
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 norra delen av Skuru, inklusive del av Anna Visborgs minne. Planområdet avgränsas av Skurusundsvägen i nordväst. Planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse för permanentboende, ordna angöring till fastigheterna samt att förse planområdet med kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget innebär kommunalt huvudmannskap för allmän plats, vägar park och natur.

Planförslaget innehåller tomter för villabebyggelse, två exploateringsområden för bostadsbebyggelse och ett exploateringsområde för bostäder alternativt vård, ett fritidsområde 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

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar. 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 parkering, sophantering, samt för anläggningar inom bebyggelseområdet vid Kungsviken.

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

### **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.

### 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 Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN). Till MSN lämnas även bygganmälan efter godkänt bygglov och innan byggstart. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten.

### Preliminär tidsplan

<b>Planering:</b>	
Utställning av förslag till detaljplan	2:a / 3:e kv 2009
Utställning av förslag till gatukostnadsutredning	2:a / 3:e kv 2009
Utställning av fastighetsplaner	2:a / 3:e kv 2009
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	4:e kv 2009
Antagande av fastighetsplaner, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	4:e kv 2009
Tillstyrkan av förslag till detaljplan, kommunstyrelsen	4:e kv 2009
Godkännande gatukostnadsutredning, kommunstyrelsen	4:e kv 2009
Antagande detaljplan, kommunfullmäktige	1:a kv 2010
Detaljplan laga kraft*	1:a / 2:a kv 2010
<b>Genomförande, allmän plats:</b>	
Projektering av väg och VA m.m.	2:-3:e kv 2010
Entreprenadupphandling, väg, VA m.m.	4:e kv 2010
Marklösen, fastighetsregleringar	2010
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2011
<b>Genomförande, kvartersmark</b>	
Fastighetsbildning, lantmåteriförrättningar	2010 -
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar (områden för parkering/sophantering, anläggningar inom bebyggelseområde vid Kungsviken)	2010
Markanvisning, exploateringsområden inom Sicklaön 40:13	2010-2011
Husbyggnadsstart (2 år efter detaljplan laga kraft)	1:a / 2:a kv 2012

\*Den preliminära tidsplanen 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 föreslås vara 10 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges. Genomförandetiden för allmän plats, samt för z- områden inom kvartersmark, börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för kvartersmark för enskilt byggande föreslås börja 2 år från den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft och gälla i 8 år. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan byggrätten ändras utan att fastighetsägare ersätts för eventuell förlorad byggrätt.

Motivet till den s.k. förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och VA-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark.

### **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

Bygglov kan ges när genomförandetiden för kvartersmarken börjar gälla och erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Om utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar och vägarna är slutförd innan genomförandetiden för kvartersmarken börjat löpa ska dock bygglov kunna prövas.

### **Markanvisning**

De två exploateringsområden som är inom fastigheten Sicklaön 40:13 kommer att överlåtas till privata exploitörer genom markanvisning. Kommunen kan komma att utse exploitör genom markanvisningstävling.

### Förskola

I detaljplanen reserveras ett område för en förskola med upp till fyra avdelningar. Det finns olika möjligheter att genomföra utbyggnaden. Kommunen kan, som fastighetsägare, ansvara för utbyggnaden och driva verksamheten i egen regi eller hyra ut förskolelokalen till privat anordnare.

### Genomförande vattenområden

#### Områden för gemensamma bryggor

Inom de områden som betecknas ”WB1” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn/gemensamma bryggor för närliggande fastigheter inom planområdet. De fastigheter som i första hand bör komma i fråga är de fastigheter som saknar angöring till allmän gata: Sicklaön 12:59, 12:62, 12:66, 12:67, 12:68, 12:69, 12:70, 12:71 samt 12:72. Dessa vattenområden är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som äga av Nacka kommun. 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 Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125 inom bebyggelseområdet vid Kungsviken, som saknar väganlutning, ges möjlighet att ordna en mindre brygga per fastighet, inom de områden i Kungsviken som betecknas ”WB2” i detaljplanen. Dessa områden är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som äga av Nacka kommun. 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. En förvaltning i föreningsform syftar även till att uppnå en samlad utformning av bryggorna.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Ägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt 85 registerfastigheter som utgör 68 tomter. En av dessa fastigheter, Sicklaön 12:55, ägs av Nacka kommun. Övriga fastigheter är i privat ägo. Därutöver ingår del av Sicklaön 40:13, vilken ägs av Nacka kommun och utgörs av gatumark och grönområde, samt del av Sicklaön 12:9, vilken ägs av Stiftelsen Anna Visborgs minne.

### 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.

Inom två delområden upprättas fastighetsplan för att i ett sammanhang justera fastighetsindelningen, se följande stycke nedan.

Fastighetsbildning, där så är aktuell, ska ske innan bygglov får ges.

Det föreslagna området för förskola ligger huvudsakligen inom Sicklaön 40:13, men omfattar även del av Sicklaön 12:81, ca 177 kvm.

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 främst fastigheter längs Högvallavägen, Bergkantsstigen och Kungsborgsbacken som berörs av marklösen för vägområde. Sicklaön 12:9 berörs genom att inlösen krävs bl a för befintlig vändplan i slutet av Skurusundsvägen, gångvägen i Skurusundsvägens förlängning samt i anslutningen till Utskogsvägen. 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.

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 2. 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 två delområden upprättas fastighetsplaner. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning, angöring, utrymme för, och deltagande i, gemensamhetsanläggning. Fastighetsplanerna innebär bl a att marköverföringar, fastighetsregleringar, ska genomföras mellan 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 bebyggelseområdet vid Kungsviken

Fastighetsplanen ska reglera fastighetsindelning, gemensamhetsanläggning för enskild VA-anläggning, gångförbindelser samt parkering. Följande fastigheter ingår i fastighetsplanen: Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24, 12:27, 12:28, 12:29, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.

### Fastighetsplan för område mellan Skurusundsvägen och Kungsborgsvägen

Syftet med fastighetsplanen är att förändra fastighetsindelningen för att tillskapa fastigheter lämpliga för bebyggelse, med förbindelse till gata. Följande fastigheter ingår i fastighetsplanen: Sicklaön 12:79, 12:81, 12:82, 12:83, 12:84, 12:85, 12:86, 12:87, 12:88, 12:97, 12:127 samt del av 40:13.

### Nya tomter och exploateringsområden

Detaljplanen ger möjlighet till sju st nya tomter genom avstyckning från fastigheten Sicklaön 40:13. Ytterligare en ny tomt kan bildas av del av Sicklaön 40:13 tillsammans med fastigheten 12:33.

Detaljplanen medger kompletteringsbebyggelse i två exploateringsområden inom Sicklaön 40:13 samt ett exploateringsområde inom Sicklaön 12:9, där detaljplanen anger ”vård” som alternativ markanvändning. Därutöver omfattar detaljplanen även en ny tomt för en förskola inom nuvarande Sicklaön 40:13 samt del av Sicklaön 12:81.

**Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan**

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som omfattar två eller fler fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av mark och/eller anordningar för kommunikation inom kvartersmark samt gemensamma parkeringsplatser, områden för sophantering eller andra anläggningar, t ex enskilda VA-ledningar. 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" och indexnummer 1-6 i plankartan.

Respektive område, gemensamhetsanläggningens ändamål och samt de fastigheter<sup>1</sup> som föreslås delta i respektive anläggning redovisas nedan:

<b>g 1:</b>	Inom bebyggelseområdet vid Kungsviken
	Gångstråk och VA-anläggning (ingår i fastighetsplanen för området).
	Sicklaön 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.
<b>g 2:</b>	Vid Kungsviksvägen, norr och söder om ny gångväg/-stig till 12:7-8
	Områden för parkeringsplatser och sophantering
	Sicklaön 12:7, 12:8, 12:12, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:28, 12:30, 12:31, 12:35 och 12:125.
<b>g 3:</b>	Vid Skurusundsvägen/Kungsborgsbacken
	Område för sophantering mm
	Sicklaön 12:72, 12:89, 12:90, 12:92, 12:81, 12:82, 12:83, 12:86, 12:91, 12:93, 12:94, 12:96, 12:98, 12:103, 12:104 och 12:124
<b>g 4:</b>	Vid Bergkantsstigen, kurvan
	Område för parkeringsplatser och sophantering
	Sicklaön 12:59, 12:62, 12:66, 12:67:, 12:68, 12:69, 12:70 samt 12:71.
<b>g 5:</b>	Vid Kungsborgsvägens vändplan
	Område för parkeringsplatser
	Sicklaön 12:72 och 12:90

<sup>1</sup> Inom förslaget till detaljplan för Norra Skuru förekommer att två eller fler registerfastigheter tillsammans utgör en "tomtenhet" med byggrätt för bostadsändamål. I redovisningen anges endast den fastighet som kan anses vara "huvudfastighet", och de ytterligare fastigheter som bildar respektive "tomtenhet" anges inte.

<b>g 6:</b>	Inom exploateringsområdet, del av Sicklaön 12:9
	Infartsväg
	Sicklaön 12:49, utanför planområdet, samt tillkommande ännu inte bildade fastigheter inom exploateringsområdet.

Anläggningar för parkering och sophantering kan utgöra en gemensam anläggningssamfällighet som förvaltas av en nybildad samfällighetsförening för hela planområdet. Alternativt kan anläggningarna utgöras av separata anläggningssamfälligheter. Vilka fastigheter som i det fallet ska delta i respektive anläggningssamfällighet fastställs vid förrättning. Vid anläggningsförrättningen beslutas även om ersättningsfrågor. Till grund för förrättningen kan avtal mellan sakägarna föreligga.

Område ”g 5”, parkering vid Kungsborgsvägens vändplan, är beläget ca 5 m från en kraftledning. Anläggningsbeslutet bör därför innehålla de utformningskrav som ställs enligt Starkströmsföreskrifterna, ELSÄK-FS 1999:5, B1, § B99, mom d.

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.

#### **Enskild infart via annan fastighet, servitut**

Några fastigheter är inte belägna i direkt anslutning till allmän gata utan har sin in- och utfart till fastigheten via en eller flera andra enskilda fastigheter.

Dessa fastigheter har oftast en servitutsrätt till väg över stamfastigheten från tiden då fastigheten bildades. Om rättighet saknas kan sådan skapas genom avtal om servitut mellan fastighetsägarna eller genom förrättning enligt anläggningslagen.

Detaljplanen ger stöd för dessa rättigheter genom att områden har betecknats med ”y” i detaljplanekartan. De fastigheter som har angöring via annan fastighet redovisas i bilaga 4.

#### **Enskilda parkeringsplatser**

För två fastigheter har särskilda och separata utrymmen reserverats för parkeringsplatser. Ett område vid Skurusundsvägens vändplan har avsatts för parkering till förmån för fastigheten Sicklaön 12:3, eftersom angöringen till fastigheten sker via gång- och cykelvägen i Skurusundsvägens förlängning, där biltrafiken bör begränsas. För fastigheten Sicklaön 12:82 har ett utrymme avsatts vid Kungsborgsbacken därför att parkering inte kan ske inom den egna fastigheten på grund av topografin.

Områdena är belägna inom fastigheten Sicklaön 40:13 som ägs av Nacka kommun. Kommunen avser att upplåta, alternativt överlåta parkeringsutrymmet till respektive fastighet enligt särskilda överenskommelser.

### **Z-områden**

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slanter. Förbättringarna av vägarna, breddning och/eller förändringar i höjded kan medföra att vägslanter 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 vägslanter eller stödmur, och säkerställer det behovet. De fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område) på tomtmark redovisas i bilaga 1.

## **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. Vägdagvatten avleds via skärvdiken med dräneringsledningar.

Skurusundsvägen är huvudväg inom området med belagd vägbana på 6,5 m bredd samt gångbana på 1,5 m. Övriga gator blir mellan 3,5 och 4,5 m breda.

Planområdet är dock mycket kuperat och det är inte möjligt att anlägga väg för biltrafik fram till alla fastigheter. För dessa fastigheter reserveras utrymmen för parkeringsplatser i detaljplanen, som enskild parkeringsyta eller i form av gemensamhetsanläggning. De flesta av dessa fastigheter kan nås via allmänna eller gemensamma gångvägar, men ett par har angöring via gångpassage över naturmark.

### **Parkering**

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

Allmänna parkeringsplatser för besökande till området anläggs vid Kungsborgsbacken/Kungsborgsvägen.

### **Gångvägar**

Ett antal fastigheter kan endast angöras via gångvägar eller gång- och cykelvägar, bl a Kungsvikstrappan samt Ledungsstigen. För att öka tillgängligheten anläggs en konsolbrygga längs med Kungsviken mellan gångvägen i Skurusundsvägens förlängning och Kungsvikstrappan. Samtliga gångvägar rustas och förbättras.

En helt ny gångväg/-stig med anläggs till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8, från Kungsviksvägen fram till befintliga trappor som ansluter till fastigheterna.

### **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 fd 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 och träffpunkt planeras norr om korsningen Skurusundsvägen/Högvallavägen.

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna inom 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.

Inom området Kungshamn/Kungsvik är det på pga. områdets specifika och svåra förhållanden, med små tomter och svårtillgänglig topografi, inte möjligt att anlägga allmänna VA-ledningar fram till respektive fastighet utan stora ingrepp inom de enskilda fastigheterna.

I stället föreslås att VA-ledningarna inom bebyggelseområdet utgör en gemensamhetsanläggning och den enskilda anläggningen ansluts till det kommunala VA-nätet.

En gemensamhetsanläggning inom området ger möjlighet till samutnyttjande inom de begränsade utrymmena, en möjlighet som kommunen som huvudman inte kan erbjuda. Det gemensamma ledningsnätet inom kvartersmarken kan, på grund av de speciella fysiska förhållanden som råder, liknas vid den ledningsdragning varje fastighet måste ordna inom den egna fastigheten, från förbindelsepunkt utanför fastighetsgräns.

### **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.

Dagvatten från parkeringsplatser med mer än 20 platser ska passera genom oljeavskiljare.

### **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 de befintliga näten.

De delar av planområdet som idag elförsörjs från Anna Visborgs minnes el-anläggning ska anslutas till Nacka Energis eldistributionsnät i enlighet med den koncession Nacka Energi har för elförsörjning i Nacka kommun.

### **Avfallshantering**

Sophantering ska ske inom kvartersmark, på enskilda tomter eller inom områden avsedda för gemensamhetsanläggning för ändamålet.

### **Tekniska undersökningar**

WSP AB har utfört en förstudie av befintligt vägnät, geotekniska förhållanden, och en förprojektering av vägområden, åtgärder i plan och profil samt behov av stödmurar mm. Förstudien omfattar även en översiktlig kostnadsbedömning. I förstudien ingår också utformningen av sträckning för den nya gångvägen/-stigen till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Gator mm**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 22,0 miljoner kronor. I den beräknade kostnaden ingår projektering, anläggning av väg inklusive avledning av vägdagvatten och gatubelysning 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 5,1 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 1,7 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 april 2009, enligt gatukostnadsutredning under utställningen.

Utbyggnad av gata, gångbana och gångvägar, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	19 343 tkr
Belysning, gata	1 978 tkr
Inlösen och intrångsersättning	1 746 tkr
Administration, gata	630 tkr
Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm	4 842 tkr
Belysning, park	178 tkr
Administration, park	70 tkr
<b>Summa kostnader:</b>	<b>28 787 tkr</b>
Avgår, kostnad som bärs av VA-kollektivet enligt "Nackamodellen"	- 537 tkr
Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen	- 2 565 tkr
Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen	- 3 289 tkr
<b>Summa avdrag:</b>	<b>- 6 521 tkr</b>
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare:</b>	<b>22 266 tkr</b>

Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar. Beloppet 22 266 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Norra Skuru. 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 16 080 kr per fastighet.

Kostnaderna för vägutbyggnad, gångvägar, markinlösen mm och administration fördelas genom andelstal. Andelstalen utgår ifrån en klassificering i tre grupper, med andelstal 0,6, 0,7 respektive 0,8. Tomt som är obebyggd eller har byggnader utan taxerat värde ges ett tillägg på 0,3. För fastigheter där direkt angöring till allmän gata inte kan ordnas, på grund av topografin, görs ett avdrag på andelstalet med 0,3. För tillkommande fastigheter multipliceras andelstalet för en obebyggd fastighet inom respektive kategori med faktorn 2,0.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaden för nyanläggning av anslutande gångväg/-stig till Sicklaön 12:7-8 belastar till 100 %, de två fastigheter som betjänas av den. Dessa fastigheter ges ett tillägg på andelstalen.

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.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Norra Skuru</b>	<b>Andel park</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Kr</b>
Grupp 1, befintlig	1	0,6	118 833
Grupp 2, befintlig	1	0,7	135 959
Grupp 3, befintlig	1	0,8	153 085
Tillägg, befintlig obebyggd	-	0,3	51 377
Reducering, ej bilväg	-	- 0,3	- 51 377
Tillägg, anläggning ny väg	-	0,3	42 814
Grupp 1, tillkommande	1	1,8	324 240
Grupp 2, tillkommande	1	2,0	358 591
Grupp 3, tillkommande	1	2,2	392 842
Exploateringsområde 1, (del av Sicklaön 12:9)	8	16,0 (8*2,0)	2 868 727
Exploateringsområde 2, (del av Sicklaön 40:13, norra)	6	8,0 (4*2,0)	2 151 545
Exploateringsområde 3, (del av Sicklaön 40:13, södra)	17	30,6 (17*1,8)	5 513 776
Tomt för förskola	4	4,0	749 342
Fritidsområde	1	-	16 080

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.

<b>Tomtstorlek, kvm</b>	<b>Avgift tomtarea, kr</b>	<b>Bostadsavgift, kr</b>	<b>Servisavgift, kr</b>	<b>Totalt, kr</b>
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.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet har beräknats till ca 17,7 miljoner kronor inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm. Intäkter genom anslutningsavgifter uppgår till cirka 6,4 miljoner kronor, exklusive moms, vid anslutning av samtliga fastigheter.

#### **Driftkostnader**

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

#### **El/energi och tele**

Anslutnings- och brukningsavgifter 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.

### **Enskild infart via annan fastighet**

Fastighet med infart över annan enskild fastighet reglerar eventuella ersättningar genom avtal sinsemellan eller enligt förrättningsbeslut.

### **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
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglövsavgift, inklusive planavgift

### **Kommunal ekonomi**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet med pumpar och installationsbidrag, lågtrycksavloppssystem (LTA), har beräknats till cirka 17,7 miljoner kronor inklusive en grovt uppskattad kostnad för inlösen av befintliga enskilda anläggningar.

VA-intäkterna beräknas inte täcka kostnaderna för VA-anläggningarna utan underskottet beräknas uppgå till cirka 11,3 miljoner kronor räknat på VA-taxan för 2009 och en anslutning av samtliga fastigheter.

Enligt gatukostnadsutredning för Norra Skuru föreslås kommunen finansiera gatu- och parkanläggningar till en summa av 6,0 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 gatukostnadsersättningar som belastar kommunen i egenskap av ägare av fastigheten Sicklaön 40:13, där detaljplanen ger tillkommande byggrätter (exploateringsområden, enstaka tomter, tomt för förskola). Beloppet uppgår till ca 11,3 miljoner kr.

Försäljning av åtta nybildade tomter samt markanvisning av två exploateringsområden 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

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Susanne Moberg  
Exploateringsingenjör

Fastigheter som är berörda av kommunalt inlösen av mark:

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av inlösen för markområde för väg eller natur:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:4	Naturmark	21
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen samt vändplan och gångväg, naturmark, Utskogsvägen	2 426
Sicklaön 12:11	Naturmark	66
Sicklaön 12:33	Skurusundsvägen	25
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	21
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	7
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	29
Sicklaön 12:40	Högvallavägen	28
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	57
Sicklaön 12:44	Högvallavägen	7
Sicklaön 12:45	Högvallavägen	23
Sicklaön 12:50	Skurusundsvägen	59
Sicklaön 12:51	Skurusundsvägen	179
Sicklaön 12:56	Bergkantsstigen	146
Sicklaön 12:57	Bergkantsstigen	210
Sicklaön 12:58	Bergkantsstigen/Skurusundsvägen	66
Sicklaön 12:61	Bergkantsstigen	26
Sicklaön 12:65	Bergkantsstigen	23
Sicklaön 12:67	Bergkantsstigen	57
Sicklaön 12:81	Kungsborgsbacken, grönområde	238
Sicklaön 12:83+84	Kungsborgsbacken	9
Sicklaön 12:86+88	Kungsborgsbacken	29
Sicklaön 12:89	Kungsborgsbacken	15
Sicklaön 12:91	Kungsborgsbacken	22
Sicklaön 12:92	Kungsborgsvägen	3
Sicklaön 12:93	Kungsborgsvägen	7
Sicklaön 12:95	Kungsborgsvägen	21
Sicklaön 12:96	Kungsborgsbacken	42
Sicklaön 12:98	Kungsborgsvägen	9
Sicklaön 12:123	Högvallavägen	58
Sicklaön 12:124	Kungsborgsbacken	17
Sicklaön 12:127 mfl	Skurusundsvägen	32
Sicklaön 12:129	Naturmark	44

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

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av slantanpassning/stödmur för väg inom kvartersmark:</b>	<b>z-område kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen	844
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	39
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	32
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	18
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	24
Sicklaön 12:45	Högvallavägen	49
Sicklaön 12:54	Bergkantsstigen	54
Sicklaön 12:56	Bergkantsstigen	13
Sicklaön 12:61	Bergkantsstigen	68
Sicklaön 12:65	Bergkantsstigen	82
Sicklaön 12:67	Bergkantsstigen	16
Sicklaön 12:92	Kungsborgsvägen	13
Sicklaön 12:93	Kungsborgsvägen	12
Sicklaön 12:95	Kungsborgsvägen	37
Sicklaön 12:98	Kungsborgsvägen	29
Sicklaön 12:123	Högvallavägen	18

Fastigheter som ska tillföras tomtmark från kommunal mark  
(Sicklaön 40:13):

<b>Fastighet</b>	<b>Mark från område:</b>	<b>Kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:2	Naturmark (infartsväg)	82
Sicklaön 12:3 m fl	Naturmark	270
Sicklaön 12:9, fritidsomr.	Fritidsområde	148
Sicklaön 12:9	Parkering, slänt	1 134
Sicklaön 12:9, expl.omr.	Skurusundsvägen samt kil	129
Sicklaön 12:12	Naturmark	19
Sicklaön 12:23	Gångpassage	30
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	1
Sicklaön 12:46	Naturmark	38
Sicklaön 12:47	Naturmark	33
Sicklaön 12:52	Kungsviksvägen	27
Sicklaön 12:57	Natur/ny tomt	43
Sicklaön 12:83	Kungsborgsvägen, kil	6
Sicklaön 12:85	Naturmark	582
Sicklaön 12:94	Kungsborgsvägen/natur (infartsväg)	46
Sicklaön 12:104	Naturmark, hörn	48
Sicklaön 12:123	Område mellan 12:123 och 12:44	214
Sicklaön 12:123	Gångpassage	3

Fastigheter med infart via annan fastighet:

<b>Fastighet</b>	<b>Infart/angöring från väg:</b>	<b>Via fastighet:</b>
Sicklaön 12:3 m fl	Gångväg, Skurusundsvägens förlängning	Sicklaön 12:9
Sicklaön 12: 54	Bergkantsstigen	Sicklaön 12:55 samt ny tomt
Sicklaön 12: 55	Bergkantsstigen	Ny tomt (Sicklaön 40:13)



## 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 överlåts 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 m<sup>2</sup> stor, betyder alltså det att värdet per m<sup>2</sup> är X 000 kr. Ska ett markområde om 10 m<sup>2</sup> 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.