

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

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

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i oktober 2008.

#### **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 Wisborgs 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 huvudmannaskap 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 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 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 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Fastighetsbildning m.m.**

Fastighetsbildning, upprättande av fastighetsplan, inrättande av gemensamhetsanläggningar och övriga fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka.

**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 kv 2009
Utställning av förslag till gatukostnadsutredning	2:a kv 2009
Utställning av fastighetsplaner	2:a 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, lantmäteriförrättningar	2010 -
Anläggningsförrättningar, gemensamhetsanläggningar (områden för parkering/sophantering, anläggningar inom bebyggelseområde vid Kungsviken)	2010
Markansvning, exploateringsområden inom Sicklaön 40:13	2010-2011
Husbyggnadsstart	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 15 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 13 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 sk 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 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 skall dock bygglov kunna prövas.

### **Markanvisning**

De två exploateringsområden som är inom fastigheten Sicklaön 40:13 kommer att överlåtas till privata exploatörer genom markanvisning. Kommunen kan komma att utse exploatör 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 väganslutning, 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.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 180 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 också berörs av inlösen kan markbyte ske mellan kommunen och fastighetsägaren.

Hur ersättningen för dessa markområden bestäms finns en redogörelse för i bilaga 4.

### **Fastighetsplan**

För två delområden upprättas fastighetsplaner. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning, angöring, utrymme för, och deltagande i, gemensamhetsanläggning.

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 samt en ny tomt genom avstyckning från Sicklaön 12:85. 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

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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 1-7 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>	Vid vändplan på ny anslutningsväg till 12:7-8
	Område för parkeringsplatser och sophantering
	Sicklaön 12:7 och 12:8
<b>g 2:</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 3:</b>	Vid Kungsviksvägen, norr och söder om ny anslutningsväg till 12:7-8
	Områden för parkeringsplatser och sophantering
	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 4:</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 5:</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 6:</b>	Vid Kungsborgsvägens vändplan
	Område för parkeringsplatser
	Sicklaön 12:72 och 12:90
<b>g 7:</b>	Inom exploateringsområdet, del av Sicklaön 12:9
	Infartsväg
	Sicklaön 12:49, utanför planområdet, samt tillkommande ännu inte bildade fastigheter

<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.



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.

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 eller allmän platsmark, servitut**

En fastighet är inte belägen i direkt anslutning till allmän gata utan har sin in- och utfart till fastigheten via ett område som i detaljplanen föreslås utgöra naturmark. Ytterligare ett par fastigheter har angöring via gångpassage över naturmark. Några fastigheter har infart inom kvartersmark 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 eller allmän platsmark redovisas i bilaga 3.

Hur ersättningen för dessa markområden bestäms finns en redogörelse för i bilaga 4.

### **Enskilda parkeringsplatser**

För två fastigheter har särskilda och separata utrymmen reserverats för parkeringsplatser. Ett område vid Skurusundsvägens vändplan har avsatts 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 överlåta, alternativt upplåta parkeringsutrymmet till respektive fastighet enligt särskilda överenskommelser.

### **Z-områden**

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter. Förbättringarna av vägarna, breddning och/eller förändringar i höjdled kan medföra att vägslänter måste anpassas och delvis läggas inom tomtmark. I stället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägaren ägo. Aktuella områden är markerade med "z" i plankartan.

Då terrängen inom planområdet är mycket kuperad kan ett s k z-område även innefatta befintliga och tillkommande stödmurar som krävs för att hantera höjdskillnader mellan väg och tomt.

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägslänter eller stödmur, och säkerställer det behovet. De fastigheter som är berörda av släntanpassning eller stödmur (z-område) på tomtmark redovisas i bilaga 1.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vägar och trafik**

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägnätets standard förbättras. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att uppnå standarden förutsätts en ombyggnad av vägarna, genom anläggning av ny överbyggnad med slitlager. Svåra lutningar åtgärdas genom profiljusteringar. Framkomligheten förbättras genom viss vägbreddning och anläggning och vändplaner. Vägarna förses med belysning. Vägdagvatten avleds via skärvidiken med dräneringsledning.

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. En helt ny väg anläggs till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8.

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.

### **Parkering**

Parkering ska ske inom kvarteretsmark, 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.

### **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 allmän båttrafik. Naturmark iordningställs där behov av detta bedöms föreligga. Aktuella åtgärder kan vara rövning, 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 g g a områdets specifika och svåra förhållanden 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.

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördrövning 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.

### **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 vägen till fastigheterna Sicklaön 12:7 och 12:8.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Gator mm**

Kostnaden för en ombyggnad av vägnätet har beräknats till ca 22,1 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 4,6 miljoner kronor.

### **Driftkostnader**

Drift och underhåll av parkanläggningar inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

### **Marklösen och z-områden**

Kommunen ska köpa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar vägar, tomtmark som behövs för vägområde samt park och naturmark. 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 finns en redogörelse för i bilaga 4.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaden för marklösen, förrättningskostnader och ersättningar samt anpassningar av infarter till enskilda fastigheter beräknas uppgå till ca 1,6 miljoner kronor.

**Gatukostnadsutredning**

Huvudelen 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 september 2008, enligt samrådsförslag till gatukostnadsutredning.

Utbyggnad av gata, gångbana och gångvägar, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	19 514 tkr
Belysning, gata	1 985 tkr
Inlösen och intrångsersättning	1 585 tkr
Administration, gata	630 tkr
Parkanläggning/-åtgärder inklusive projektering, byggledning mm	4 152 tkr
Belysning, park	400 tkr
Administration, park	70 tkr
<b>Summa kostnader:</b>	<b>28 336 tkr</b>
Avgår, kostnad som bärs av VA-kollektivet enligt "Nackamodellen"	- 610 tkr
Avgår, kostnader för gata som bärs av kommunen	- 1 631 tkr
Avgår, parkkostnader som bärs av kommunen	- 2 828 tkr
<b>Summa avdrag:</b>	<b>- 5 069 tkr</b>
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare:</b>	<b>23 267 tkr</b>

Kostnadsunderlaget är preliminärt och kan komma att revideras i det kommande utställningsförslaget. Den kalkylerade totalkostnaden som redovisats vid utställning av gatukostnadsutredningen kommer att gälla som takpris, med justering för generella kostnadshöjningar.

**Fördelningsgrund**

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

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kostnaderna för park och natur fördelas lika mellan befintliga och tillkommande fastigheter/lägenheter inom planområdet, vilket innebär 15 876 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.

Kostnaden för nyanläggning av anslutningsväg till Sicklaön 12:7-8 belastar huvudsakligen, till ca 80 %, de två fastigheter som betjänas av gatan. Dessa fastigheter ges ett tillägg på andelstalen. Resterande 20 % ingår i den kostnad som fördelas på övriga fastigheter.

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. 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	117 483
Grupp 2, befintlig	1	0,7	134 418
Grupp 3, befintlig	1	0,8	151 352
Tillägg, befintlig obebyggd	-	0,3	50 804
Reducering, ej bilväg	-	- 0,3	- 50 804
Tillägg, anläggning ny väg	-	2,5	423 364
Grupp 1, tillkommande	1	1,8	320 698
Grupp 2, tillkommande	1	2,0	354 567
Grupp 3, tillkommande	1	2,2	388 436
Exploateringsområde 1, (del av Sicklaön 12:9)	8	16,0 (8*2,0)	2 836 536
Exploateringsområde 2, (del av Sicklaön 40:13, norra)	6	12,0 (6*2,0)	2 127 402
Exploateringsområde 3, (del av Sicklaön 40:13, södra)	17	30,6 (17*1,8)	5 451 864
Tomt för förskola	4	4,0	740 886
Fritidsområde	1	-	15 876

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 2007 års taxa.

Tomtstorlek, kvm	Avgift tomtarea, kr	Lägenhetsavgift, kr	Servisavgift, kr	Totalt, kr
500	11 640	26 044	43 795	81 479
1 000	23 280	26 044	43 795	93 119
1 500	34 920	26 044	43 795	104 759

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.

Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VA-anläggningar som blivit onyttiga till följd av anslutningen till kommunalt VA. Villkor och principer för ersättning i samband med lösen beslutas av Tekniska nämnden.

Debitering 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 inklusive pumpar, installationsbidrag, inlösen av enskilda anläggningar mm samt intäkter genom anslutningsavgifter kommer att redovisas före planens antagande.

## Driftkostnader

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

### **Fastighetsbildning**

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark beslutas av lantmäterimyndigheten, efter ansökan om förrättning.

Hur ersättningen bestäms finns en redogörelse för i bilaga 4.

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 eller allmän platsmark**

Fastighet med rätt till angöring via naturmark som utgör allmän plats, svarar själv för samtliga kostnader för eventuell anläggning, drift och underhåll av angöringsvägen.

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 byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits. Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift



### **Kommunal ekonomi**

Försäljning av åtta nybildade tomter samt markanvisning av två exploateringsområden ger kommunen intäkter.

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet med pumpar och installationsbidrag, lågtrycksavloppssystem (LTA), kommer att redovisas före planens antagande.

VA-intäkterna beräknas inte täcka kostnaderna för VA-anläggningarna utan underskottet kommer att redovisas före planens antagande.

Enligt gatukostnadsutredning för Norra Skuru föreslås kommunen finansiera gatu- och parkanläggningar till en summa av 4,5 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 11,2 miljoner kr.

Kommunens totalekonomi för detta projekt, planläggningskostnader m.m., VA och kostnader för allmänna anläggningar enligt gatukostnadsutredning samt intäkter till följd av markförsäljningar beräknas förmodligen generera ett positivt resultat.

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 12:7	Vändplan ny lokalgata	35
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen samt vändplan och gångväg, naturmark, Utskogsvägen	2 354
Sicklaön 12:11	Naturmark	66
Sicklaön 12:33	Skurusundsvägen	25
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	21
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	7
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	34
Sicklaön 12:40	Högvallavägen	36
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	60
Sicklaön 12:44	Högvallavägen	6
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	248
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

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

<b>Fastighet</b>	<b>Berörd av slantanpassning/stödmur inom kvartersmark för väg:</b>	<b>z-område kvm, ca:</b>
Sicklaön 12:7	Vändplan, ny lokalgata	42
Sicklaön 12:8	Vändplan, ny lokalgata	4
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen	1 713
Sicklaön 12:37	Högvallavägen	37
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	31
Sicklaön 12:39	Högvallavägen	18
Sicklaön 12:42	Högvallavägen	25
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	40

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: 3 m fl	Naturmark	270
Sicklaön 12:7	Naturmark	78
Sicklaön 12:8	Naturmark	117
Sicklaön 12:9	Skurusundsvägen mm samt kil	1 423
Sicklaön 12:38	Högvallavägen	1
Sicklaön 12:52	Kungsviksvägen	27
Sicklaön 12:83	Kungsborgsvägen, kil	6
Sicklaön 12:104	Naturmark, hörn	32
Sicklaön 12:123	Område mellan 12:123 och 12:44	214

Fastigheter med infart via annan fastighet eller allmän plats:

<b>Fastighet</b>	<b>Infart/angöring från väg:</b>	<b>Via fastighet:</b>
Sicklaön 12:2	Skurusundsvägen vid vändplan	Sicklaön 40:13 (samt nuvarande 12:9), naturmark
Sicklaön 12:3 m fl	Gångväg, Skurusundsvägens förlängning	Sicklaön 12:9
Sicklaön 12:12	Gångpassage från Kungsvikstrappan	Sicklaön 40:13, naturmark
Sicklaön 12:31	Kungsviksvägen	Sicklaön 12:52
Sicklaön 12: 54	Bergkantsstigen	Sicklaön 12:55 samt ny tomt
Sicklaön 12: 68	Gångpassage från Bergkantsstigen	Sicklaön 40:13, naturmark
Sicklaön 12:82	Gångpassage från Kungsborgsbacken	Sicklaön 40:13, naturmark

## Ersättningsprinciper

### Lantmäteriförrättning

När en ny detaljplan antas bestämmelserna i detaljplanen innebära att 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 för lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut. Om överenskommelse inte träffas är det lantmäterimyndigheten som värderar marken som överläts om det har kommit in en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid värdering av mark tillämpas olika principer, t.ex. beroende på hur marken tidigare användes och hur den ska användas efter överföringen.

### Vinstfördelning enligt fastighetsbildningslagen

Vid marköverlåtelser (fastighetsregleringar) inom kvartersmark fattas ersättningsbeslut enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser om s.k. vinstfördelning. En vanlig metod för att göra en vinstfördelning 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 1000 m<sup>2</sup> stor, betyder alltså det att värdet per m<sup>2</sup> är X000 kr. Skall ett markområde om 10 m<sup>2</sup> överföras till grannfastigheten och man tillämpar värdering enligt genomsnittsvärdesprincipen innebär alltså det en ersättning om 10 \* X000 kr.

### Marknadsvärdeminskning enligt expropriationslagen

Om en väg skall breddas innebär detta ibland att mark behöver regleras från bostadsfastigheter till den s.k. gatufastigheten, som ligger inom allmän platsmark. Överenskommelse mellan fastighetsägaren 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 fastighetsägaren som avstår mark skall ersättas för den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta marginellt jämfört med genomsnittsvärdet, och beror mycket på om marken är anlagd med väg, staket mm. Principen är oberoende om gatufastigheten ägs av kommunen eller av t.ex. en vägförening.