

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C), Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2011, reviderad juni 2014, november 2015 samt maj och juni 2016 och december 2017 och mars 2018.

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen och genomförandefrågorna hanteras i stor utsträckning av Vikingshills samfällighetsförening som förvaltar Velamsund ga:4 och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening som förvaltar Velamsund ga:2. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag. Ibland finns det olika alternativa lösningar för genomförandefrågorna och därutöver måste i vissa fall ansökan inges för att en fråga ska tas upp. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

DETALJPLANEN

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt att möjliggöra för utbyggnad av permanent bostadsbebyggelse på befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Planen handläggs enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10).

Huvudmannaskapet för allmän plats föreslås bli enskilt mot bakgrund av att vägarna idag sköts av samfällighetsföreningar, att vägar och allmänna platser betjänas i huvudsak de som bor i planområdet samt att området ligger perifert i kommunen.

¹ Spillvatten är det avloppsvatten som kommer från hushållets toalett, dusch, tvätt och disk.

Planområdet innehåller 118 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

De rättighetsupplåtelser som behövs för utbyggnad av anläggningar på allmän platsmark regleras i anläggningsförrättning eller i ledningsrättsförrättning. Ansökan om sådan förrättning kan göras av samfällighetsförening, av enskild fastighetsägare inom planområdet eller av kommunen. Förrättningen kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Om fastighetsägarna inom området gemensamt vill tidigarelägga några undersökningar eller andra arbeten kan det lösas genom civilrättsliga avtal utanför förrättningens ram.

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor, avtalsfrågor och övriga genomförandefrågor inom kommunen handläggs av exploateringsenheten.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun efter ansökan av samfällighetsförening, enskild fastighetsägare eller av kommunen.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten och beslut i bygglovsärenden fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till bygglovsenheten inlämnas även anmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

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

Vatten/avlopp

Huvudman och förvaltare för allmän vatten- och avloppsanläggning är Nacka vatten och avfall AB på uppdrag av Nacka kommun.

Tidplan

Detaljplan

Planen beräknas bli antagen andra kvartalet 2018.

Genomförande

Bygglov för enskilda fastigheter kan sökas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Omprövning av gemensamhetsanläggningarna Velamsund ga:2 och ga:4 kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Omprövningsförrättningen syfte är att bland annat att behandla frågor rörande anläggningarnas utformning samt åtkomst av mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats men som inte redan är upplåten till respektive gemensamhetsanläggning,

Upphandlingsprocessen påbörjas när utbyggnads-PM är antaget. Utbyggnad av vatten och spillvatten (VS) samt upprustning av befintliga vägar beräknas tidigast kunna påbörjas tidigast årsskiftet 2019/20. Eventuella besvär/överklaganden av detaljplanen kan innebära ett senareläggande av utbyggnaden. Utbyggnad av VS-nätet är beroende av att Vikingshillsvägen är ombyggnad, detta arbete pågår och beräknas avslutas under 2019.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande anläggningar på allmän platsmark

Vatten- och spillvatten

Nacka vatten och avfall AB är ansvariga för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området.

Vägar

Vikingshill samfällighetsförening och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening är idag väghållare inom planområdet. Samfällighetsföreningarna ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats inom sina respektive områden.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägen förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att genomförandeavtal tecknas mellan Nacka kommun och samfällighetsföreningarna. I avtalen regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive förening.

Byggnad på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggnad inom kvartersmark. Under utbyggnad av VS och väg ska fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan om bygglov.

Vattenområden

Detaljplanen reglerar inom vilka områden som det finns en rätt att uppföra en brygga. Inom dessa områden föreslås även strandskyddet upphävas. Inom detaljplanen har två olika beteckningar för bryggor använts WV (föreningsbrygga) och WB (brygga för intilliggande fastighet). Beteckningen WV används för att beteckna de stora bryggor som inrymmer ett större antal båtplatser och beteckningen WB används för att beteckna de bryggor som endast rymmer en eller ett par båtar eller används som badbrygga. Detaljplanen ger en rätt att ha brygga inom markerat område men reglerar dock inte vilken fastighet eller person som har rätt till bryggan. En del av bryggorna är enskilda och nyttjas av intilliggande fastigheter och andra nyttjas idag av båtklubbar/gemensamhetsanläggningar. Nacka kommun har för avsikt att även fortsättningsvis arrendera ut de områden kommunen äger till föreningar inom området alternativt upplåta dem till respektive gemensamhetsanläggning som förvaltar allmän plats inom planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Genom detaljplanen utökas vägområdet till att beröra delar av de idag privatägda fastigheterna Velamsund 1:4, 1:6, 1:30, 1:35, 1:61, 1:89, 1:90, 1:104, 1:106, 1:108, 1:113, 1:243, 1:251, 1:252, 1:253, 1:264, 1:265, 1:266, 1:269, 1:271, 1:272, 1:282, 1:283, 1:307, 1:309, 1:314, 6:1 samt 21:1. Även fastigheterna Velamsund 1:1, 1:14, 1:15 som ägs av Nacka kommun, samt 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193 som ägs av Sommarbo tomtägareförening, berörs av utökat vägområde.

Föreslagna naturområden ägs till största delen av Sommarbo tomtägarförening, berörda fastigheterna Velamsund 1:17, 1:28, 1:32 och 1:193. Även del av Velamsund 1:61, som är privatägd, är föreslagen som naturområde. I övrigt är Nacka kommun ägare till föreslagna naturområden, berörda fastigheter är Velamsund 1:1, 1:14 och 1:15.

Inom planområdet kan finnas behov av fastighetsbestämning i samband med rättighetsupplåtelse alternativt inlösen avseende den allmänna platsmarken då gränsernas sträckning för berörda fastigheter kan vara oklara. Fastighetsbestämning kan även behövas för att klargöra befintliga rättigheters omfattning.

Delar av den mark som föreslås upplåtas till allmän plats inom privata fastigheter är redan idag belastad av servitut för gångväg och väg.

Någon fullständig utredning av befintliga rättigheter är inte utförd inom planområdet. Inom Kummelnäs 1:4 finns troligen en vägsamfällighet bildad år 1919. Denna kommer att behövas hanteras vid omprövningen av Velamsund ga:4.

Gemensamhetsanläggning allmän plats

Planen medger några mindre breddningar av vägar och nya vändplaner. Vägarnas standard ska generellt höjas. En del av dessa åtgärder kan troligen utföras inom ramen för gällande anläggningsbeslut avseende Velamsund ga:2 och ga:4. I andra fall erfordras en lantmäteriförrättning för omprövning av befintligt anläggningsbeslut. Huvudmännen, Vikinghills samfällighetsförening och Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening kan ansöka om omprövningsförrättning av berörda gemensamhetsanläggningar. Vid förrättningen behandlas frågor berörande anläggningens utförande, andelstal och upplåtet utrymme. Lantmäterimyndigheten prövar yrkanden och fattar sedan beslut. Fastighetsägare som äger mark som avses användas för något gemensamt ändamål kan också begära att servitut till förmån för gemensamhetsanläggning bildas alternativt att marken löses in. Ansökan ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka.

De berörda områdena kan antingen upplåtas med servitut för gemensamhetsanläggningen eller förvärvas av huvudmannen med äganderätt. Ägare till delägande fastigheter kan träffa överenskommelser om upplåtelse och ersättning med fastighetsägare vars mark ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen. Detta kräver dock att samtliga fastighetsägare är överens. Överenskommelsen läggs sedan till grund för beslut i den lantmäteriförrättning som behövs för att fastighetsrättsligt genomföra marköverföring alternativt rättighetsupplåtelse. Kan överenskommelse inte träffas kan lantmäterimyndigheten efter yrkande besluta om servitut/inlösen och även fastställa ersättningen i lantmäteriförrättningen. Vid inlösen av mark för allmän plats, alternativ upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning, tillämpas anläggningslagens regler om ersättning om ingen annan överenskommelse träffas. I anläggningslagen hänvisas till expropriationslagens regler om ersättning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Genom detaljplanen möjliggörs att Velamsund 1:113 utökas genom att mark överförs från Velamsund 1:17. Överenskommelse om marköverföringen har träffats mellan ägarna till berörda fastigheter. Fastighetsbildning inom kvartersmark kommer även eventuellt att krävas vid bygglovsansökan avseende fastigheterna Velamsund 1:69,1:70 och 22:1 som enligt detaljplanen föreslås utgöra en tomtplats. Detsamma gäller även fastigheterna Velamsund 1:31 och 1:34.

Områden för teknisk anläggning (E-områden) är utlagda för befintliga transformatorstationer tillhörande Boo Energi.

Gemensamhetsanläggningar/servitut/nyttjanderätt på kvartersmark

För anslutning till förbindelsepunkt för VS som förläggs i allmän platsmark behöver servitut (eventuellt gemensamhetsanläggning) bildas berörande följande fastigheter:

- Servitut till förmån för Velamsund 12:1 och 9:1, kommer att belasta Velamsund 9:1 och 10:1.
- Servitut till förmån för Velamsund 1:296, kommer att belasta Velamsund 1:82.
- Servitut till förmån för Velamsund 1:16, kommer att belasta Velamsund 1:314.
- Servitut till förmån för Velamsund 21:2, kommer att belasta Velamsund 21:1.

Områdena som har reserverats för upplåtelser har markerats med ett ”g” i plankartan. Gemensamhetsanläggningar och servitut bildas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av någon av de berörda fastighetsägarna. I förrättningen beslutas hur kostnaderna för den gemensamma anläggningen ska fördelas samt om ersättning för upplåtelse av utrymme för anläggningen ska utgå. Ersättningen fastställs i enlighet med anläggningslagens respektive fastighetsbildningslagens regler om ersättning om inte fastighetsägarna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen fördelas mellan de berörda fastigheterna.

Det finns även behov av att säkerställa anläggningar inom kvartersmark enligt följande:

- Servitut/nyttjanderätt för Velamsund ga:2 (Sommarbo-Tegelö vägsamfällighetsförening) för befintliga dagvattenledningar. Utrymme upplåts på Velamsund 1:32, 1:108, 1:109 och 1:110 samt på Velamsund 1:224, 1:294, 21:1 och 21:2.
- Servitut/nyttjanderätt för Velamsund ga:4 avseende slänt i anslutning till väg inom Vikingshills samfällighetsförenings område. Utrymme upplåts på Velamsund 1:307

Områdena som har reserverats för upplåtelser har markerats med ett ”g” i plankartan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt avseende kommunala vatten- och spillvattenledningar ska bildas. Utrymme föreslås upplåtas inom allmän plats/väg inom planområdet samt inom

kvartersmark på fastigheterna Velamsund 1:4 och 1:32. Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt berör även Velamsund 1:284 utanför planområdet.

Ledningsrätt bildas av Lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning efter ansökan av Nacka kommun. Ersättning för upplåtet utrymme fastställs i enlighet med ledningsrättslagens regler om ersättning om inte parterna kommer överens om någonting annat. Kostnaden för lantmäteriförrättningen betalas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av allmänna platser

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste väggroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet. Väggroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

I vägområdena kommer en del av dagvattnet att avledas via diken och kulvertar. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten. Fördröjningsmagasin kan bli nödvändiga på vissa platser.

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har kommunen utfört en markundersökning /geoteknisk undersökning. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m.m.

Kostnaderna för om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuellt iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader sker enligt de andelstal som beslutats i anläggningsförrättning.

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av samfällighetsföreningarna. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till föreningarna, kostnaden fördelas mellan de deltagande fastigheterna i förhållande till deras andelstal för drift. Kommunen lämnar för närvarande även ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till samfällighetsföreningarna.

Vatten och spillvatten

Bostadsfastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VS. Kostnaden för kommunalt VS tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Fastighetsägaren har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten betalas enligt vid tillfället gällande taxa. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Härtill tillkommer kostnad för ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda avloppsanläggningar.

Plan- och bygglovs-kostnader

Kostnader för planläggning tas ut som en planavgift i samband med bygglov enligt gällande plantaxa. Därtill kommer kostnaden för själva bygglovet.

Ersättning för införande av varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud

En fastighetsägare har enligt 14 kap 8 § ÄPBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Rätten till ersättning på grund av rivningsförbud gäller dock endast om den skada som det vägrade rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Vid eventuell talan om ersättning ska denna väckas inom två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Rätt till ersättning kan också utgå om detaljplan innehåller bestämmelser som innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett exempel är om underhållskostnader på grund av skyddsbestämmelser blir fördyrande. Detta förutsätter att det finns bestämmelser som ställer särskilda krav på tekniskt utförande och bevarande av befintliga material vid underhåll och som kan fördyra underhållsåtgärden. Varsamhetsbestämmelsen (k_1) innehåller inga sådana krav utan avser endast vanligt underhåll varför pågående markanvändning inte kan anses försvåras. Underhållet ska dock utföras varsamt och i ett utförande som är anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga rättighetsupplåtelse eller inlösen bestäms antingen genom överenskommelser mellan alla berörda fastighetsägare eller genom officialvärdering vid lantmäteriförrättning.

Beslut om ersättning enligt ovan fattas i lantmäteriförrättning. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar betalas av sökanden eller av berörda fastighetsägare. Fastighetsägarna i området betalar i regel för omprövningsförrättningen och

beslutade ersättningar i förhållande till sitt andelstal i berörd gemensamhetsanläggning.

Kommunal ekonomi

Projektets totala kostnad är uppskattad till 35 miljoner kr (mkr) varav den kommunala VS-utbyggnaden har beräknats till cirka 25 mkr. Resterande 10 mkr är fördelade på bland annat planläggning, förprojektering och kostnad för lantmåteriförrättningar rörande kommunal mark. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 mkr via planavgifter och cirka 20 mkr via anläggningsavgifter för vatten och spillvatten enligt va-taxan.

Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 15 mkr.

Lena Hall
Bitr. Exploateringschef
Exploateringsenheten

Susanna Collin
Projektledare
Exploateringsenheten