



DETALJPLAN FÖR HELIODAL

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-59

dnr 2006/407

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-20 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2014-04-16

Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10), antagen av KF 2014-10-02 §37, laga kraft 2016-04-11

1 Inledning

Genomförandebeskrivningen behandlar huvudmannaskapet och de ekonomiska, tekniska, organisatoriska samt fastighetsrättsliga åtgärder som detaljplaneläggningen medför.

2 Innehåll

ANTAGANDEHANDLING.....	1
1 Inledning.....	1
2 Innehåll	1
2.1.1 Figurförteckning.....	3
3 Organisatoriska frågor.....	3
3.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen	3
3.2 Preliminär tidplan för genomförandet av detaljplan för Heliodal.....	3
3.3 Genomförandetid.....	3
3.3.1 Genomförandetidens början.....	4
3.3.2 Genomförandetidens slut.....	4
3.3.3 Förutsättningar för bygglov innan genomförandetidens början.....	4
3.4 Genomförandeorganisation.....	5
3.5 Huvudmannaskap för allmän plats.....	5
4 Avtal.....	6
4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats.....	6
4.2 Avtal.....	6
4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut.....	7
4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten.....	7
4.3.2 El- och teleledning.....	8
4.3.3 Slänt / bergskärning.....	8
4.3.4 Järnvägstunnel.....	8
4.3.5 Tillfart.....	8
4.3.6 Förorenad mark.....	8

4.4	Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter.....	9
5	Fastighetsrättsliga frågor.....	9
5.1	Ev tilläggsbestämmelser om fastighetsindelning.....	10
5.2	Fastighetsbildning.....	11
5.3	Gemensamhetsanläggning	11
5.4	Ledningsrätt / servitut.....	12
5.4.1	Servitut mellan fastighetsägare.....	12
5.4.2	VA och dagvatten.....	13
5.4.3	Fjärrvärme.....	13
5.4.4	El och tele.....	13
5.4.5	Järnvägstunnel.....	13
5.4.6	Gångtrafik.....	13
5.4.7	Tillfart	13
5.4.8	Slänt.....	14
5.4.9	Övriga rättigheter inom området.....	14
6	Markförvärv och nyttjanderätter.....	14
6.1	Befintliga markägarförhållanden.....	14
6.1.1	Fastigheter.....	14
6.1.2	Marksamfälligheter.....	14
6.2	Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats.....	16
6.3	Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar samt servitut för dagvattenhantering.....	18
6.4	Markupplåtelse för vägslänt / bergskärning för kommunala gator.....	19
6.5	Mark för kvartersväg mm.....	19
6.6	Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare	20
6.7	Markförvärv från kommunal till enskild fastighet	20
7	Ekonomiska frågor.....	21
7.1	Gatukostnadsutredning.....	21
7.2	Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar.....	22
7.3	Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar.....	22
7.4	Kommunala investeringar.....	23
7.5	Kommunala intäkter.....	23
7.6	Kostnader för att skapa en byggklar villatomt.....	23
8	Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm	24
8.1	Stomnät och kartförsörjning.....	24
8.2	Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar.....	24
8.3	Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar.....	24
8.4	Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda).....	24
8.5	Trafiktekniska lösningar under utbyggnadstiden.....	24
8.6	Transformatorstationer, el- och teleledning.....	24
8.7	Fortsatta tekniska utredningar mm.....	25
8.8	Dokumentation och kontroll.....	25
9	Övriga beslut mm.....	25
10	Medverkande tjänstemän.....	25
11	Bilagor.....	25

2.1.1 Figurförteckning

Tabell 1.1 Fastigheter inom Heliodal som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet.....	14
Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Heliodal som delvis eller helt avses överlåtas till kommunal fastighet.....	15
Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som till kommunal fastighet avser upplåta ledningsrätt och/eller servitut.....	16
Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för vägslänt / bergskärning.....	17
Tabell 1.5 Fastigheter som kommunen avser överlåta mark till.....	19
Karta 1 Osäkra gränser.....	9

3 Organisatoriska frågor

3.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen

Bearbetning efter samråd hösten 2013. Utställning av detaljplan vintern 2014.

Antagande av detaljplan sommaren 2014 (förutsatt att erforderliga avtal enl punkt 4 har undertecknats). Detaljplan vinner laga kraft 3 veckor efter att KF:s antagandebeslut anslås, om ingen överklagar.

Obs att tidplanen är preliminär och visar hur planprocessen kan fortgå i bästa fall.

3.2 Preliminär tidplan för genomförandet av detaljplan för Heliodal

Under förutsättning att detaljplanen antas enligt punkt 3.1 och ingen överklagar kan genomförande ske enligt följande:

Alla fastighetsrättsliga åtgärder kan påbörjas/avslutas när planen vunnit laga kraft, från sommaren 2014.

Detaljprojektering och upphandling av entreprenör för utbyggnad av gator och vatten- och avlopp (VA) påbörjas när planen vunnit laga kraft från sommaren 2014.

Under förutsättning att entreprenadupphandlingen inte överklagas och att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda kan utbyggnad av gator och VA påbörjas ca ½ år efter laga kraft, dvs vintern 2015.

Anslutningsavgift för VA debiteras till en del då förbindelsepunkt är färdig att tas i bruk, resterande del i samband med att respektive fastighet ansluts.

Gatukostnadsavgifter debiteras då alla allmänna anläggningar som berör gatukostnadsområdet är utbyggda.

Bygglov för nya villor kan beviljas då genomförandetiden för kvartersmark för bostadsbebyggelse börjar löpa, 2 år efter detaljplanen vunnit laga kraft, från sommaren 2016.

3.3 Genomförandetid

Detaljplanen fortsätter att gälla tills den upphävs eller ersätts, men när genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

För att ge kommunen och övriga ledningsinnehavare rimlig tidsfrist för att projektera, handla upp och genomföra utbyggnaden av gator, VA och övrig teknisk försörjning innan ny bostadsbebyggelse tillkommer ska genomförandetiden starta vid olika tidpunkter i olika delar av respektive planområde. Om vägarna utsätts för tung byggtrafik innan de byggs om till den bärighet som behövs så finns risk att VA-anläggningar o dyl tar skada.

Kvartersvägar kan börja byggas ut så snart allmänna VA-ledningar i respektive kvartersväg är färdiga.

3.3.1 Genomförandetidens början

För allmän platsmark samt för de delar av kvartersmarken som behöver tas i anspråk för att gator, ledningar och övrig teknisk försörjning ska kunna byggas ut börjar genomförandetiden då planen vinner laga kraft.

På kvartersmark omfattar det

- områden för kvartersvägar/gemensamhetsanläggning (g-områden)
- områden för allmänna ledningar på kvartersmark (u-områden)
- områden som ska vara tillgängliga för allmän gångtrafik (x-område)
- områden som ska vara tillgängliga för vägslänt/bergskärning (z-område)
- områden för transformatorstation (E-område)
- område som ska vara tillgängligt för järnvägstunnel (t-område)

För kvartersmark utom g-, u-, x-, z-, t- och E- områden börjar genomförandetiden 2 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft, där ej annat anges.

På del av Uttringe 1:117 börjar genomförandetiden vid laga kraft för att ej förhindra bygglov enligt förhandsbesked, se planbeskrivningen.

På x-område över Uttringe 1:691 och 1:692 börjar genomförandetiden 2 år efter laga kraft (bestämmelse med beteckning a2).

3.3.2 Genomförandetidens slut

För kvartersmark på Uttringe 1:132 samt för x-område över Uttringe 1:691 och 1:692 är genomförandetiden kortast möjlig, 5 år, för att ej förhindra eventuella ändringar.

För planområdet i övrigt upphör genomförandetiden 15 år efter den dag då planen vinner laga kraft. Skälet är att det byggande som planen medger ska genomföras huvudsakligen av privatpersoner.

3.3.3 Förutsättningar för bygglov innan genomförandetidens början

Om utbyggnaden av gator och VA skulle bli färdig så att anläggningarna kan tas i bruk innan genomförandetiden har börjat löpa och det därmed finns förutsättningar att bebygga villatomterna, så bör det vara möjligt att bevilja bygglov med s k liten avvikelse från planbestämmelsen om genomförandetid. Ett fåtal fastigheter inom planområdet har redan VA-anslutning eller förbindelsepunkt för VA som är färdig att tas i bruk, men samtliga tillfarter är beroende av vägombyggnad i större eller mindre omfattning. Eventuella bygglov innan genomförandetidens start ska stämmas av med kommunens gatu- och VA-ansvariga. Det fordrar att både kommunala gator och, om så behövs, kvartersväg är färdigställda i tillräcklig utsträckning.

3.4 Genomförandeorganisation

Salems kommun ombesörjer utbyggnad av kommunala gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar och allmänna dagvattenanläggningar, ansökan om lantmåteriförrättningar som behövs för detta och därefter för drift och skötsel av allmän plats (vägar och natur) och allmänna VA- och dagvattenanläggningar.

Kommunen ansvarar för ansökan om arkeologisk förundersökning samt för eventuell ansökan om arkeologisk slutundersökning om det fordras för allmän plats. Enskilda fastighetsägare ansvarar för eventuell ansökan om arkeologisk slutundersökning om det fordras för byggande på kvartersmark.

Enskilda fastighetsägare eller grupper av enskilda fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening som ska bygga, sköta och underhålla gemensamma vägar på kvartersmark.

Nätägaren ansvarar för flytt respektive nybyggnad av transformatorstation och markförläggning av ledningar i gator, kvarters- och kommunala, i samband med utbyggnad av gator och övriga ledningar.

Avgifter för gator (gatukostnadsersättning) och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av plan- och exploateringsenheten respektive VA-verket i Salems kommun som också handlägger de kommunala markförvärven.

Respektive fastighetsägare ansvarar för alla åtgärder för byggandet på den egna fastigheten.

Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes av fastighetsägaren hos Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) plan- och exploateringsenhet i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks av respektive fastighetsägare hos bygg- och miljönämnden i Salems kommun.

Fastighetsbildningsförrättningar och övriga typer av lantmåteriförrättningar söks hos Lantmåterimyndigheten i Stockholms län. MSB i Salems kommun tillhandahåller ansökningsblanketter och kan även medverka med upplysningar om lantmåteriförrättningar.

3.5 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift av de gator, gång- och cykelvägar samt naturområden som enligt detaljplanen utgör allmänna platser.

Som en följd av planläggningen utökas kommunens verksamhetsområde för VA vilket ska anmälas av kommunen till Länsstyrelsen.

4 Avtal

För avtal som fordras eller som avses upprättas för detaljplanens genomförande se bilaga 1, Genomförandekarta.

4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats

För fastighetsreglering enligt punkt 6.2 bör i första hand avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna/marksamfälligheterna. Kommunen ska ta initiativ till att avtalen upprättas.

I andra hand får marken lösas tvångsvis genom lantmäteriförrättning eftersom lagakraftvunnen detaljplan har expropriationsverkan. Ur kostnadssynpunkt är avtalslösningen att föredra eftersom kostnader för marklösen och förrättningar finansieras via gatukostnadsersättning. Då fordras att avtal upprättas med ägarna till samtliga berörda fastigheter. Kommunen betalar ersättning för inlöst mark och eventuell skada på tomtanläggning, där ej annat anges enligt punkt 4.2.

4.2 Avtal

I de fall då fastighetsägare inom planområdet har särskild nytta av detaljplanen, t ex att värdefulla nya byggrätter tillskapas, kan det beslutas att dessa fastighetsägare ska avstå mark för allmän plats utan ersättning. Beslutet kan formellt ske genom förordnande från Länsstyrelsen enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 1987:10) kap 6 §19 men kommunens praxis är att i stället teckna avtal med fastighetsägaren angående gatu- och naturmark. Kommunen har för avsikt att ett flertal av avtalen ska vara undertecknade av fastighetsägarna innan detaljplaneförslaget antas av kommunfullmäktige. Kommunen ska initiera avtalen. Förrättningskostnader fördelas i respektive avtal. Kommunens andel av kostnaderna tas ut via gatukostnadsersättning i den mån de avser allmän plats.

För att säkerställa ombyggnad av korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen, ny anslutning för Krossvägen, naturområde för dagvatten och dike med servitut över privata fastigheter, marklösen och slänter, inrättande av gemensamhetsanläggning för Krossvägen, allmänna VA-ledningar i kvartersväg, transformatorstation samt markförvärv för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att teckna avtal med ägarna till fastigheterna Rönninge 1:76, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:306, 9:1 och Uttringe 1:288. Även Uttringe 1:392 – 1:393 som till viss del ingår i detaljplan berörs. Därvid ska Rönninge, 1:80, 1:81 och 1:306 samt Uttringe 1:288 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

För att säkerställa allmän plats, natur inklusive gångpassager mellan Uttringevägen och naturområden skall ett avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheten Uttringe 1:288.

För att säkerställa ombyggnad av Uttringevägens passage över järnvägen med marklösen och inrättande av servitut för järnvägstunneln ska avtal upprättas mellan Salems kommun och Trafikverket som äger banfastigheten Rönninge 9:1.

För att säkerställa förlängning och ombyggnad av Heliodalsvägen, marklösen för allmän plats (delar av Uttringevägen och Plantskolevägen), slänter, allmänna VA-ledningar i kvartersväg, samordning av projektering och byggande av VA-ledning och kvartersväg, tillfarter samt markförvärv för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att teckna ett genomförandevalt med ägarna till fastigheterna Rönninge 1:82, 1:83, 1:84 och 1:351 och Uttringe 1:215, 1:758, 1:217, 1:218 och 1:117. Därvid ska Uttringe 1:117 avstå mark för allmän plats utan

ersättning enligt ovanstående. Kommunen har under hösten 2011 tecknat ett planeringsavtal med ägarna till Uttringe 1:117 avseende fastighetsrättsliga frågor för planarbetet samt ett förhandsbesked för att få uppföra ett bostadshus på fastigheten.

För att säkerställa ombyggnad av Plantskolevägen med övertagande av marksamfällighet och övrig marklösen för allmän plats, slänter samt ledningsrätt över Uttringe 1:132 inom och utanför plan mot blivande pumpstation i Karlskronaviken har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:692, 1:691, 1:132, 1:442, 1:239, 1:240 och 1:241. Därvid ska Uttringe 1:132, 1:239, 1:240 och 1:241 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

För att säkerställa ombyggnad av gång- och cykelväg från Karlskronaviksvägen till gångfartsområde och marklösen av för allmän plats på Uttringe 1:241 ska kommunen teckna ett avtal med ägarna till Uttringe 1:241

För breddning av Hagsätervägen, övertagande av marksamfälligheter samt övriga fastighetsregleringar för en ändamålsenlig fastighetsindelning har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:158, 1:311, 1:644, 1:645, 1:651 samt Uttringe 1:310 (i Solliden) som delägare i marksamfälligheter. Därvid ska Uttringe 1:158 avstå mark för allmän plats utan ersättning enligt ovanstående.

Om fastigheter berörs av arkeologisk slutundersökning kan eventuellt ytterligare avtal behövas.

4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut

4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsrätt för ny avloppsledning från Plantskolevägens vändplan över del av Uttringe 1:132 (se genomförandekarta, bilaga 1) samt över del av fastigheten som ej ingår i detaljplan, till planerad pumpstation inom Karlskronaviken, behandlas i genomförandeavtal med fastighetsägaren till Uttringe 1:132.

Ledningsrätt för ny avloppsledning över del av Uttringe 1:467 (se genomförandekarta, bilaga 1) till planerad pumpstation inom Karlskronaviken behandlas i avtal med fastighetsägaren till Uttringe 1:467.

Servitut för avledning av dagvatten i öppet dike över Rönninge 1:79 och 1:78 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

Ledningsrätt för nya allmänna VA-ledningar i kvartersvägarna Krossvägen och Heliodalsvägen respektive dagvattenledning över Rönninge 1:77 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

Avtal om servitut för VA-ledningar över grannfastighet fram till förbindelsepunkt vid kvartersgräns tecknas av fastighetsägarna vid behov i samband med avstyckning.

I de fall då ledningarna kommer att ligga på kvartersgator ska någon intrångsersättning för ledningsrätt ej utgå eftersom fastighetsägarna kommer att ha nytta av VA-ledningarna. Endast eventuell skada på staket, häckar och grönytor mm skall ersättas.

Kommunen tar initiativ till avtalen samt ansöker om och bekostar förrättning för allmänna VA-ledningar.

4.3.2 El- och teleledningar

I den mån som jordförlagda kablar finns i mark så bör Vattenfall och Telia/Skanova ta initiativ till att upprätta ledningsrätt alternativt servitut. I den mån servitut behöver inrättas för sådana luftledningar ansvarar nyttjaren för att ta initiativ till servitut.

4.3.3 Slänt / bergskärning

Innan om- och nybyggnad av de kommunala vägarna och gång- och cykelvägarna inom detaljplaneområdet påbörjas skall servitutsavtal upprättas mellan kommunen och de fastighetsägare som kan komma att beröras av de z-områden (se blå markeringar i genomförandekarta, bilaga 1) som måste tas i anspråk för vägutbyggnaden enligt punkt 6.4. Vilka fastigheter och ytor som kommer att beröras kan bestämmas först i samband med den slutliga detaljprojekteringen av de kommunala vägarna. Släntservituten ska belasta enskilda fastigheter till förmån för allmän plats (kommunal vägfastighet). Kommunen tar initiativ till avtalen samt ansöker om och bekostar inskrivning av avtalsservitut, alternativt förrättning för officialservitut om så erfordras.

För de fastigheter som kan komma att beröras av släntservitut inom detaljplan för Solliden med anledning av ombyggnad av korsningen Uttringevägen - Tallsätravägen inom detaljplan för Heliodal bör avtal tecknas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen för Heliodal.

4.3.4 Järnvägstunnel

Servitut för järnvägstunnel med anledning av marklösen för allmän plats enligt punkt 6.2 och ombyggnad av vägen enligt punkt 8.2 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

4.3.5 Tillfart

Servitut för tillfart till Uttringe 1:217 och 1:218 över Uttringe 1:117 ankommer på berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

Servitut för gemensam tillfart till Uttringe 1:215 och ny byggrätt på Rönninge 1:84, alternativt gemensamhetsanläggning, ankommer på de berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

Servitut för tillfart till Rönninge 1:80 över Rönninge 1:81 ankommer på berörda fastighetsägarna att ta initiativ till.

4.3.6 Förorenad mark

Del av marken på Uttringe 1:158, ca 2300 kvm, är förorenad (se lila markering genomförandekarta, bilaga 1). Dock inte så allvarlig att marken behöver saneras omgående. Först när användningen ändras behöver marken saneras. För att bygglov ska beviljas krävs att marken först saneras. Kommunen avser enligt punkt 6.2 överta del av den förorenade marken för allmän plats. För att reglera ansvarsfördelningen för saneringen av förorenad mark ska kommunen teckna ett genomförandevalt med ägaren till Uttringe 1:158.

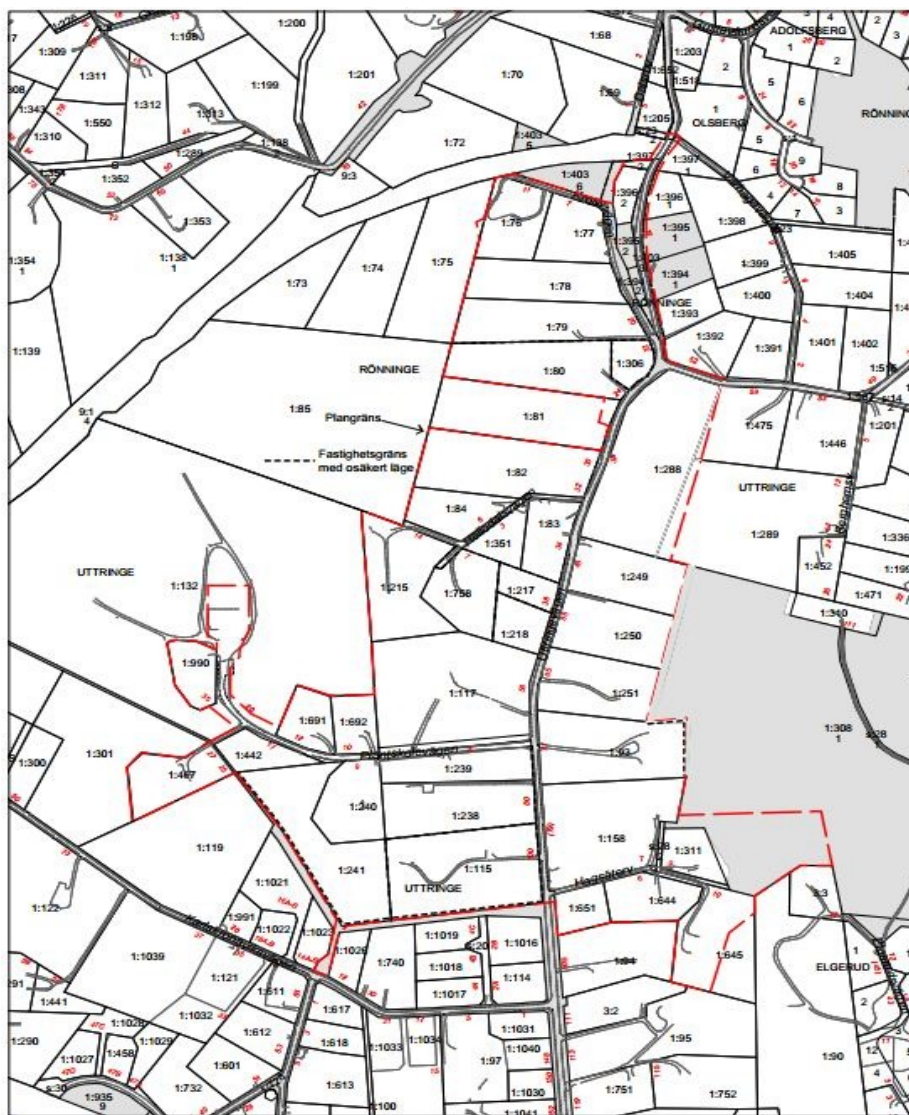
Del av marken som planläggs för villatomt på Uttringe 1:132 har undersökts. Om markföroreningar påträffas vid rivning är det fastighetsägarens ansvar att sanera. För att säkerställa saneringsansvar av eventuellt förorenad mark ska kommunen teckna ett genomförandevalt med ägaren till Uttringe 1:132.

4.4 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna enligt punkten 6.6 om köp/försäljning av vissa markområden. Alla fastighetsregleringar mellan enskilda och kommunen omfattas av avtal enligt punkt 4.1 eller 4.2. I övriga fall ankommer det på de enskilda fastighetsägarna att ta initiativ till att upprätta avtal samt att ansöka om och bekosta förrättning. Det är en fördel om fastighetsregleringar mellan enskilt ägda fastigheter genomförs i samband med övriga förrättningar.

5 Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen har genomfört fastighetsutredning inom detaljplaneområdet. Det finns områden där gränserna är oklara, bland annat för att gränsmarkeringar inte har återfunnits i tillräcklig omfattning. Det kan förekomma att vägar, uthus m.m. hamnar på annan fastighet är de idag tillhör. Under planarbetet har fastighetsbestämning berörande gränser mot kommunal vägfastighet genomförts av Lantmäteriet i Stockholm efter ansökan från kommunen. För övriga gränser som är oklara bör dessa utredas efterhand. Om en gräns är osäker behöver fastighetsägaren ansöka om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet för att kunna gå vidare med avstyckning, upprättande av nybyggnadskarta eller beslut om bygglov. Förrättningar som berör kommunens inlösen av allmän plats och inrättande av servitut och ledningsrätter ska vara slutförda innan avstyckningar och markförvärv mellan privata fastighetsägare kan genomföras. Nedanstående karta redovisar de osäkra gränser inom planområdet som kommunen har kännedom om.



På de platser där kommunens kartmaterial är alltför osäkert och där tillförlitligt underlag för numerisk fastighetsutredning saknas ska fastighetsägaren ansöka om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet om så behövs innan avstyckning, upprättande av nybyggnadskarta eller beslut om bygglov. Enligt Lantmäterimyndigheten i Stockholm kan det också utöver ovanstående karta finnas ytterligare gränser som inte är säkerställda och som vid planens genomförande kan behöva fastighetsbestämmas vid framtida fastighetsbildningen.

Ett antal av de förrättningar som berör kommunens inlösen av allmän plats och inrättande av servitut och ledningsrätter ska vara slutförda innan avstyckningar och markförvärv mellan privata fastighetsägare kan genomföras.

5.1 Ev tillägsbestämmelser om fastighetsindelning

Skulle det visa sig att de i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsindelningen enligt punkten 6.6 och inrättande av föreslagna gemensamhetsanläggningar enligt punkten 6.5 ej kan genomföras på frivillig basis bör kommunen besluta att innan bygglov beviljas skall tillägsbestämmelser om fastighetsbildning upprättas, så att detaljplanens intentioner kan genomföras. Sådana tillägsbestämmelser upprättas med stöd av den nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 4 kap 18§ och får även införas under pågående genomförandetid utan att fastighetsägarna kan göra anspråk på ersättning (4 kap 39§). Denna typ av bestämmelser motsvarar

i huvudsak fastighetsplan enligt den äldre plan- och bygglagen, och styr fastighetsindelning och gemensamhetsanläggningar med tvingande verkan.

5.2 Fastighetsbildning

Under genomförandetiden ankommer det på den/de enskilda fastighetsägarna att genom fastighetsregleringen enligt punkt 4.4 och 6.6 och genom avstyckning tillskapa de nya villatomter som illustreras i detaljplanen.

Kommunen skall genom fastighetsreglering tillskapa de allmänna platser och de utrymmen för transformatorstationer som detaljplanen föreskriver, vilket redovisas under punkt 6.2.

Kommunen har också formellt rätt enligt PBL att under vissa förutsättningar lösa den mark (byggrätter) som ej bebyggs efter det att detaljplanens genomförandetid gått ut, för att tillförsäkra kommunen intäkter för gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter. Denna rätt har dock hittills aldrig utnyttjats av Salems kommun.

5.3 Gemensamhetsanläggning

För att kunna genomföra byggande (i förekommande fall) och framtida drift av de föreslagna kvartersvägarna inom planområdet bör gemensamhetsanläggning bildas eller ombildas för vägändamål enligt följande. Om det inte går att komma fram med sopbil till tomtgräns, inklusive vändmöjlighet, så bör uppställningsplats för avfallskärl inrymmas inom gemensamhetsanläggning eller genom servitut. För markanspråk för gemensamhetsanläggning se punkt 6.5. Fastigheter som av historiska skäl är delägare i berörda marksamfälligheter inom planområdet men som ej berörs av gemensamhetsanläggningen bör med fördel avföras innan eller i samband med anläggningsförrättningen.

- För Krossvägen där följande fastigheter bör ingå: bostadsfastigheterna Rönninge 1:76 och 1:77 med en byggrätt vardera, 1:78 och 1:79 med två byggrätter vardera, Rönninge 1:403, järnvägsfastigheten Rönninge 9:1 samt fastigheterna Rönninge 1:73, 1:74 och 1:75 som ej ingår i planområdet men som p g a topografin måste nås från Krossvägen för skötsel. Avtal om anläggande av väg och inrättande av gemensamhetsanläggning bör upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

- För Heliodalsvägen, dels för biltrafik dels för gång- och cykelväg, där följande fastigheter bör ingå: Rönninge 1:84 med två byggrätter, Rönninge 1:351 med en byggrätt, Uttringe 1:215 med tre byggrätter, Uttringe 1:758 med en byggrätt, Uttringe 1:217 med en byggrätt och Uttringe 1:117 med förslagsvis fyra byggrätter (övriga byggrätter får tillfart direkt från Plantskolevägen) och ev Rönninge 1:83 med kompletterande tillfart till befintlig villa. Samtliga delägare i befintlig marksamfällighet litt t berörs av den nya gemensamhetsanläggningen men bara en del av delägarna i befintlig marksamfällighet litt ba berörs. Avtal om anläggande av vägen och inrättande av gemensamhetsanläggning bör upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Vidare föreslås att gemensamhetsanläggning alternativt servitut för tillfart bildas i samband med avstyckning i mån av behov för gemensam utfartsväg på ett antal fastigheter som nämns under punkt 5.4.7.

5.4 Ledningsrätt / servitut

5.4.1 Servitut mellan fastighetsägare

Mellan Rönninge 1:84 och 1:351 finns ett servitut för att avleda avloppsvatten, aktbeteckning IM7-58/1556. Mellan Rönninge 1:84, 1:351, Uttringe 1:215 och 1:132 finns ett servitut för att avleda avloppsvatten, beteckning IM7-77/10357. Denna anläggning blir obehövlig för spillvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Anläggningen och servituten kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:93 och 1:158 finns ett servitut för garage, aktbeteckning IM7-88/12733. Servitutet är obehövligt och kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:467 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning IM7-25/64. Servitutet kan kvarstå oförändrat alternativt att tillfarten regleras genom fastighetsreglering. Utrymmet reserveras för utfart i planen.

Mellan Uttringe 1:645 och 1:94 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, aktbeteckning IM7-65/838. Servitutet blir obehövligt för spillvatten och dricksvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Servitutet kan tas bort. Om anläggning används även för dagvattenhantering så kan annan lösning behöva ordnas.

Mellan Uttringe 1:691 och 1:692 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, aktbeteckning IM7-53/792. Mellan Uttringe 1:691, 1:692 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för avloppsledning, beteckning 01-IM7-25/64. Servituten blir obehövligen för spillvatten när fastigheterna ansluts till det allmänna VA-nätet. Anläggningen och servituten kan tas bort.

Mellan Uttringe 1:990 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-965. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:691, 1:692 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-436. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:442 och 1:132 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-AVS108. Servitutet blir obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:351 och 1:83 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-471. Servitutet är obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet ligger inom kommunal vägfastighet eller under planens genomförande kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:651, 1:644, 1:645 och 1:94 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning SAE-315. Servitutet är obehövligt och kan tas bort vid planens genomförande då servitutsområdet ligger inom kommunal vägfastighet eller under planens genomförande kommer att tillfalla kommunen.

Mellan Uttringe 1:132 och Rönninge 9:1 finns ett servitut till utrymme för väg, aktbeteckning IM7-73/6651. Servitut väntas kvarstå oförändrat. Utrymmet hålls tillgängligt i planen.

För befintlig VA-ledning mellan Uttringe 1:240 och 1:241 ska ett servitut upprättas till förmån för Uttringe 1:240 och till last för Uttringe 1:241.

5.4.2 VA och dagvatten

För att säkerställa rätten till utrymme för allmänna (kommunala) VA-ledningar skall kommunen svara för att ledningsrätt bildas inom detaljplanens u-områden, med Salems kommun som förmånstagare i enlighet med punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt för huvudvattenledning över Uttringe 1:158, aktbeteckning 2/24/0128 kvarstår.

5.4.3 Fjärrvärme

Befintlig ledningsrätt från 1981 för fjärrvärmekulvert, aktbeteckning 0128-85/5, berör inom planområdet fastigheterna Rönninge 1:81, 1:82, Uttringe 1:935 (Uttringevägen) och Uttringe 1:288. Denna ledningsrätt har för fastighet Uttringe 1:935 år 1993 kompletterats med ett servitut för fjärrvärme, aktbeteckning 01-IM7-93/14394. Ledningsrätt och servitut för fjärrvärme kvarstår oförändrad inom planområdet.

5.4.4 El och tele

Luftledningar över blivande kvartersmark för bebyggelse antas i hög grad markförläggas i samband med utbyggnad av vägar och VA enligt punkt 8.2 och 8.3 och/eller dras om över egen fastighet. I vissa fall kan servitut behövas enligt punkt 4.3.2. Avseende el- och teleledningar inom planområdet har MSB inte kunnat påträffa någon rättighet som idag kan anses vara relevant.

5.4.5 Järnvägstunnel

För att klargöra relationen mellan befintlig järnvägstunnel och ombyggnad av Uttringevägen enligt punkt 8.2 bör servitut inrättas för järnvägstunneln under Uttringevägen i enlighet med punkt 4.2.

5.4.6 Gångtrafik

Över kvartersmark Uttringe 1:132 bör servitut för allmän gångtrafik inrättas.

Servitut för allmän gångtrafik ska inrättas över Rönninge 1:76.

5.4.7 Tillfart

I samband med avstyckningar bör servitut för tillfart alternativt gemensamhetsanläggning inrättas för följande fastigheter i den mån som tillfart inte säkerställs med skaft eller direkt tillfart:

- Rönninge 1:80 och del av 1:306 (samma ägare) med sammanlagt två byggrätter (eventuellt kan servitut för tillfart mellan Rönninge 1:80 och 1:306 redan finnas upprättat)
- Uttringe 1:249 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:250 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:251 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:93 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:238 med sammanlagt tre byggrätter
- Uttringe 1:467 med sammanlagt två byggrätter.
- Uttringe 1:645 med sammanlagt två byggrätter
- Uttringe 1:215 med sammanlagt tre byggrätter

Servitut bör inrättas för tillfart till Uttringe 1:217 och 1:218 över Uttringe 1:117.

Om ej tillfart till befintligt hus på Uttringe 1:215 och ny byggrätt på Rönninge 1:84 löses med gemensamhetsanläggning utan endera fastigheten förvärvar marken så bör servitut inrättas till förmån för den andra fastigheten.

5.4.8 Slänt

Släntservitut inrättas i mån av behov enligt punkt 4.3.3 och 6.4.

5.4.9 Övriga rättigheter inom området

Det kan inom planområdet finnas ytterligare avtals- eller officalservitut som kommunen inte kunnat ta del.

6 Markförvärv och nyttjanderätter

Angående ordningsföljd för markförvärv se punkt 5.

6.1 Befintliga markägarförhållanden

Fastighetsförteckning är upprättad över planområdet. Till fastighetsförteckningen hör även en fastighetskarta som redovisar fastighetsgränser med osäkra lägen enligt punkt 5.

6.1.1 Fastigheter

Salems kommun äger fastigheterna: Rönninge 1:403 (delar av Uttringevägen och vid Krossvägen), Uttringe 1:395 (Krossvägen, del av Uttringevägen, Tallsättravägen, Hagsättervägen), 1:394 och 1:395 (på ömse sidor om Uttringevägen), och 1:308 (söder om Solliden och öster om Heliodal).

Uttringevägens överfart över järnvägen ingår i järnvägsfastigheten Rönninge 9:1 som ägs av Trafikverket.

Övriga fastigheter ägs av privatpersoner eller i några fall av företag.

6.1.2 Marksamfälligheter

Inom de delar av sydvästra Rönninge som ännu inte är planlagda finns ett antal områden med samfällad mark, framför allt avsedda för mindre vägar. I många fall är ett stort antal fastigheter sedan gammalt delägare i samfälligheterna, även sådana som är belägna på avstånd från respektive väg. Vissa marksamfälligheter löses in helt och överförs till kommunal fastighet enligt punkt 6.2, tabell 1.2. Vissa marksamfälligheter avses upphöra och att delar av marken ska överförs till kommunal fastighet och delar till enskilda fastigheter. I de fall då marksamfälligheterna tas i anspråk för gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen och punkt 6.5 behöver nya fastigheter inkl nya byggrätter läggas till som delägare. I det sammanhanget bör de fastigheter som inte berörs av gemensamhetsanläggningen avföras från delägarskap i marksamfälligheter. Delägarna i den nya gemensamhetsanläggningen bekostar förrättningen och ev ersättning till de gamla delägarna.

I marksamfälligheten litt ba (norra delen av Heliodalsvägen inom trakt Rönninge) är 19 fastigheter delägare varav 18 enskilt ägda och mer än hälften utanför planområdet.

I marksamfälligheten litt t (södra delen av Heliodalsvägen inom trakt Uttringe) är 4 st enskilt ägda fastigheter inom Heliodal delägare.

I marksamfälligheten Uttringe s:43 (del av Plantskolevägen) är ca 30 fastigheter delägare varav två är kommunens. Merparten av delägande fastigheter är utanför planområdet.

I marksamfälligheten Uttringe s:28 (grusväg i Sandbäcksvägens förlängning och del av Hagsätervägen) äger kommunen 94,85 andelar genom Uttringe 1:308 och resterande 5,15 andelar ägs av 3 st av enskilt ägda fastigheter (två inom Heliodal och en inom Solliden).

I marksamfälligheten U S:44 (liten del av Hagsätervägen) är samma fyra fastigheter delägare som i Uttringe s:28.

I marksamfälligheten Uttringe s:23 (Vårhagavägen, huvudsakligen inom Sollidens planområde, respektive del norr om järnvägen och väster om Uttringevägen, till en liten del inom Heliodalens planområde men mestadels utanför detaljplan) är 20 st fastigheter delägare varav tre st ägs av kommunen. Flertalet delägande fastigheter är inom Sollidens planområde, några delvis också i Heliodal.

6.2 Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats

För breddning av vägar inkl gångbana/gång- och cykelbana, ny allmän gång- och cykelväg och naturmark samt mark för transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark enligt nedanstående tabell. Några fastigheter berörs av marklösen inom både detaljplan för Heliodal och angränsande detaljplan för Solliden. Ytorna är översiktligt beräknade och vissa fastigheters gränser är osäkra.

Tabell 1.1 Fastigheter inom Heliodal som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från fastighet	Till kommunal fastighet
ca 200	Rönninge 9:1	Rönninge 1:403
ca 20	Rönninge 1:79	Uttringe 1:935
ca 110	Rönninge 1:80	Uttringe 1:935
ca 110	Rönninge 1:81	Uttringe 1:935
ca 60	Rönninge 1:83	Uttringe 1:935
ca 1390	Rönninge 1:306	Uttringe 1:935
ca 220	Uttringe 1:93	Uttringe 1:935
ca 210	Uttringe 1:115	Uttringe 1:935
ca 740	Uttringe 1:117	Uttringe 1:935
ca 2580	Uttringe 1:132	Uttringe 1:935
ca 1290	Uttringe 1:158	Uttringe 1:935
ca 90	Uttringe 1:217	Uttringe 1:935
ca 80	Uttringe 1:218	Uttringe 1:935
ca 110	Uttringe 1:238	Uttringe 1:935
ca 160	Uttringe 1:239	Uttringe 1:935
ca 50	Uttringe 1:240	Uttringe 1:935
ca 330	Uttringe 1:241	Uttringe 1:935
ca 290	Uttringe 1:249	Uttringe 1:935
ca 270	Uttringe 1:250	Uttringe 1:935
ca 330	Uttringe 1:251	Uttringe 1:935
ca 3030	Uttringe 1:288	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:311	Uttringe 1:935
ca 10	Uttringe 1:392	Rönninge 1:403
ca 60	Uttringe 1:393	Rönninge 1:403
ca 1320	Uttringe 1:396	Rönninge 1:403
ca 290	Uttringe 1:397	Rönninge 1:403
160	Uttringe 1:442	Uttringe 1:935
ca 10	Uttringe 1:651	Uttringe 1:935
ca 110	Uttringe 1:691	Uttringe 1:935
ca 40	Uttringe 1:692	Uttringe 1:935

För breddning av vägar inkl gångbana/ gång- och cykelbana, ny allmän gång- och cykelväg och naturmark samt mark för transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark från marksamfälligheter enligt nedanstående tabell.

Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Heliodal som delvis eller helt avses överlåtas till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från marksamfällighet	Till kommunal fastighet
ca 40	del av Uttringe s:23	Rönninge 1:403
ca 470	hela Uttringe s:28 (Hagsätervägen)	Uttringe 1:308
ca 20	hela U s:44(Hagsätervägen)	Uttringe 1:935
ca 810	Hela U s:43 (Plantskolevägen)	Uttringe 1:935

Kommentar: Av praktiska skäl förrättningsmässigt avser kommunen överta hela Uttringe s:28 och s:44 (Hagsätervägen) för att därefter överlåta del av marken till berörda fastigheter enligt punkt 6.7.

6.3 Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar samt servitut för dagvattenhantering

Utanför planområdet förutsätts en ny allmän avloppsledning läggas med ledningsrätt över enskilt ägda fastigheten Uttringe 1:132, från Plantskolevägens vändplan till en pumpstation som avses byggas inom Karlskronavikens detaljplaneområde. Se punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt över Uttringe 1:158 kvarstår. (Viss mark löses in enl punkt 6.2, tabell 1.1)

För ledningsrätt för allmänna VA-ledningar eller servitut för kommunal dagvattenhantering inom planområdet kommer följande fastigheter belastas av ledningsrätt alternativt servitut

Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som till kommunal fastighet avser upplåta ledningsrätt och/eller servitut		
Från fastighet / samfällighet	Ledningsrätt för allmänna VA- och dagvattenledningar	Servitut för kommunalt dagvattendike
Rönninge 1:77	X	
Rönninge 1:78		X
Rönninge 1:79	X	X
Uttringe 1:117	X	
Uttringe 1:132	X	
Uttringe 1:158	X	
Uttringe 1:215	X	
Uttringe 1:467	X	
Uttringe 1:758	X	
Litt ba	X	
Litt t	X	

6.4 Markupplåtelse för vägslänt / bergskärning för kommunala gator

För utbyggnad av kommunala gator erfordras upplåtelser för vägslänter/bergskärningar från flertalet enskilda fastigheter (se bilaga 1, Genomförandekarta). Angivna ytor är baserade på en förprojektering av vägar och bör betraktas som preliminära. Schablonmässigt har ett område inom 6 m från kvartersgräns angivits men på ett avsnitt med brantare terräng vid Uttringevägens västra sida kan ett större område behövas. Slutliga uppgifter om ytbehov kan tas fram först i detaljprojekteringen som görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Slänterna säkerställs med avtalsservitut alternativt officialservitut, se punkt 4.3.3. I samband med marklösen och anläggningsarbeten ersätter kommunen för skadade tomtanläggningar så som häckar och staket.

Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för vägslänt / bergskärning			
Fastigheter	För Uttringevägen	För Plantskolev.	För Hagsäterv.
Uttringe 1:392	X		
Rönninge 1:81			
Rönninge 1:82	X		
Rönninge 1:83	X		
Uttringe 1:217	X		
Uttringe 1:218	X		
Uttringe 1:117	X	X	
Uttringe 1:239	X	X	
Uttringe 1:238	X		
Uttringe 1:115	X		
Uttringe 1:651	X		X
Uttringe 1:158	X		X
Uttringe 1:93	X		
Uttringe 1:251	X		
Uttringe 1:250	X		
Uttringe 1:249	X		
Uttringe 1:288	X		
Rönninge 1:692		X	
Rönninge 1:132		X	
Rönninge 1:442		X	
Rönninge 1:241		X	
Uttringe 1:240		X	
Uttringe 1:311			X
Uttringe 1:644			X
Uttringe 1:645			X

6.5 Mark för kvartersväg mm

Krossvägen: För befintlig väg inklusive diken, och förbättring av vändplan i norra änden, ny anslutning till Uttringevägen samt anslutning i väster för tillfart till fastigheter utanför plan tas i

anspråk del av Rönninge 1:403, del av Uttringe 1:935 och ev del av Uttringe 1:394 och 1:395 som kommunen äger och som antas upplåtas utan kostnad, ev del av Uttringe 1:396 som ska övertas av kommunen samt del av Rönninge 1:76, 1:78 1:79 och 1:306.

Heliodalsvägen: För del av befintlig väg och breddning av denna, ny vändplan, förlängning söderut med ny anslutning till Plantskolevägen, stickgata för två befintliga fastigheter, diken samt del av befintlig väg som behålls för gång- och cykeltrafik tas mark i anspråk från merparten av marksamfällighet litt ba (Heliodalsvägen norra delen), merparten av marksamfällighet litt t (Heliodalsvägen södra delen), del av Rönninge 1:82, 1:83, 1:84, 1:351, del av Uttringe 1:215, 1:758, 1:117, 1:218 och 1:217. Se även punkt 6.6 angående mark som överläts mellan privata ägare.

6.6 Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare

Innan bygglov kan beviljas för nybyggnad på idag obebyggda fastigheter, eller för omfattande tillbyggnad, måste det först prövas om fastighetens gränser överensstämmer med användningsgränserna (kvartersgränserna). Om så inte är fallet måste det rättas till genom markförvärv och åtföljande fastighetsbildningsförrättning (fastighetsreglering). Bygglov kan inte beviljas förrän fastighetens gräns mot allmän plats överensstämmer med detaljplanen.

För att erhålla en fastighetsindelning som överensstämmer med den markanvändning som detaljplanen anger erfordras ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från enskilda fastigheter och kommunen (för mark som ej är allmän plats) samt samfälld vägmark.

- Fastigheten Uttringe 1:442 bör förvärva del av Uttringe 1:241 (alternativt markbyte) för att säkerställa tillträde för underhåll av befintligt uthus och för befintlig tomtanläggning.

- Fastigheten Rönninge 1:215 bör förvärva del av marksamfällighet litt ba (Heliodalsv norra delen) för befintlig tillfart och servitut inrättas för Rönninge 1:84, alternativt att marken förärvas av Rönninge 1:84 och servitut inrättas för Rönninge 1:215, alternativt att gemensam tillfart inkluderas i gemensamhetsanläggning enligt punkt 5.3.

- Mellan fastigheterna Uttringe 1:240 och Uttringe 1:241 ska fastighetsgräns justeras genom markförvärv eller -byte för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Vid Krossvägen

-kan Rönninge 1:75 förvärva del av Rönninge 1:76

-ska Rönninge 1:76 förvärva del av Rönninge 1:75

Fastigheten Uttringe 1:218 bör förvärva del av Uttringe 1:117 för tillfart, alternativt ska servitut bildas.

6.7 Markförvärv från kommunal till enskild fastighet

För breddning av allmänna vägar m m inom planområdet skall kommunen enligt punkt 6.2 förvärva mark från ett antal privata fastigheter samt från marksamfälligheter. För att erhålla en fastighetsindelning som överensstämmer med den markanvändning som detaljplanen anger erfordras också ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från kommunen. I vissa fall medger detaljplanen att kommunen avser överlåta lika mark till en fastighet som man ska överta från samma fastighet. Vid ett sådant markbyte mellan enskild fastighetsägare och kommunen utgår ingen ersättning mellan parterna.

Tabell 1.5 Fastigheter som kommunen avser överlåta mark till		
Areal kvm	Från kommunal fastighet	Till privat fastighet
ca 90	Uttringe 1:308	Uttringe 1:93
ca 330	Uttringe 1:308	Uttringe 1:249
ca 280	Uttringe 1:308	Uttringe 1:250
ca 350	Uttringe 1:308	Uttringe 1:251
ca 20	Uttringe 1:935 (inklusive U s:28)	Uttringe 1:311
ca 60	Uttringe 1:935 (inklusive U s:28)	Uttringe 1:644

Kommentar: Marköverlåtelse från kommunal till enskild fastighet kommer ske i samråd mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

7 Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av kommunen och finansieras huvudsakligen genom att planavgift tas ut vid bygglov för ny byggnad enligt då gällande bygglovtaxa. Utbyggnad av allmänna gator samt därmed förknippade kostnader finansieras med gatukostnadsersättning i den utsträckning som anges i gatukostnadsutredningen. Utbyggnad av ledningar mm för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten finansieras med anslutningsavgifter enligt då gällande VA-taxa.

Alla kostnader och intäkter är redovisade i tkr = 1000 kr.

7.1 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplaneförslagen för Heliodal respektive Solliden har ett förslag till gatukostnadsutredning upprättats gemensamt för båda planområdena. Denna utredning är en separat handling, som hanteras samtidigt med de två detaljplaneförslagen. Enligt kommunens praxis debiteras de verkliga kostnaderna, som sammanställs då anläggningarna är färdigställda. För närvarande ligger detaljplanen för Heliodal i tidsordning före detaljplanen för Solliden. Först i samband med bygg- och miljönämndens beslut om utställning av detaljplan för Solliden kan förslaget till gatukostnadsutredning ställas ut, vilket förväntas ske sommaren 2014. På grund att detaljplaner inte tas fram parallellt har kostnaderna för allmänna anläggningar och fördelningen av kostnader för respektive villa inte har kunnat räknas om (vilket kommer ske i samband med utställning av gatukostnadsutredningen). Gatukostnaderna för respektive villa nedan är därav desamma som i samrådshandlingarna (upprättad december 2011). Angivna belopp utgår också från kostnadsbedömningen i förprojekteringen. Av dessa anledningar måste kostnader för allmänna anläggningar betraktas som mycket preliminära.

Befintlig villa vid ga (enskild väg)	ca 47 tkr
Befintlig villa vid kommunal gata	ca 59 tkr
Nyttillkommen villa vid ga (enskild väg)	ca 94 tkr
Nyttillkommen villa vid kommunal gata	ca 118 tkr

Reservtomt förskola mm

ca 943 tkr

7.2 Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar

För samtliga fastigheter debiteras anläggningsavgift för spill-, dag- och renvatten enligt den taxa som gäller vid anslutningstillfället. Av befintliga bostadshus är ett fåtal anslutna sedan tidigare. För en typisk fastighet inom området med tomtarean 2000 kvm med den taxa som gäller från 2012-01-01 (VA-taxan har inte ändrats sedan 2012) blir anläggningsavgiften nedanstående. Eftersom tomtytan ingår som en komponent i VA-taxan kommer anläggningsavgiften att variera beroende på vilken tomtyta fastigheten har.

Grundavgift	ca 48 tkr
Tomtyteavgifter	ca 40 tkr
Lägenhetsavgift	ca 72 tkr
Summa (exkl moms)	ca 160 tkr
Moms 25%	ca 40 tkr
Totalt (inkl. moms)	ca 200 tkr

Anläggningsavgiften skall täcka kostnaden för utbyggnad av det lokala VA-nätet, medan kostnaden för anläggningar som är gemensamma för flera områden tas ut av hela VA-kollektivet via brukningstaxan.

7.3 Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar

Planläggningen innebär att området inkluderas i kommunens VA-verksamhetsområde. Salems kommuns VA-verk löser in enskilda avloppsanläggningar i samband med att VA-anslutningen blir färdig att tas i bruk. För de enskilda anläggningarna tillämpas en avskrivningstid om tio år. Det innebär t ex att anläggning som är sju år gammal när fastigheten kan anslutas till kommunalt VA löses in till 30% av styrkt investeringskostnad.

7.4 Kommunala investeringar

De kostnader som redovisas här avser utbyggnaden av de allmänna anläggningar (gator inom planområdet) enligt 8.2 och för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar inom planområdet och med anslutning till planerad ny pumpstation som redovisas under 8.3.

Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar	ca 18 284 tkr
Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar	ca 7 307 tkr
SUMMA KOSTNADER	ca 25 591 tkr

7.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

- Gatukostnadsersättning enskilda byggrätter och för villor och reservtomt för förskola c:a 11 848 tkr
- Anläggningsavgift (vatten och avlopp) och dagvatten gata från kvartersvägar ca 7 802 tkr

SUMMA INTÄKTER	ca 19 650 tkr
-----------------------	----------------------

7.6 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar och vid rådande kostnadsläge samt gällande taxor när planen upprättas. Vid andra förutsättningar kan kostnaderna för VA-anslutning och gatubyggnadskostnader avvika från det nedan redovisade typexemplet.

Avgifter för att erhålla en byggklar villatomt inom detta planområde belägen vid allmän/enskild väg och med VA-förbindelse i tomtgräns med en byggnadsarea på ca 130 kvm och en tomtyta på 2000 kvm uppgår för närvarande till ca:

Myndighetsavgifter, ej momsbelagda:

- Fastighetsbildning, lagfart mm, nybyggnadskarta, planavgift, bygglov utstakning och kontroll ca 130-140 tkr
- Gatukostnadsersättning, ej belagd med moms ca 50-120 tkr

Momsbelagda avgifter:

- VA-anslutning, inkl moms, exkl. dag- och dränvattenavgift från fastighet men inkl. dagvattenavgift för allmän plats, ca 200 tkr

Kostnad för egen servisledning från anslutningspunkt (vid tomtgräns) till byggnaden tillkommer.

- Elanslutning, inkl moms och 50-60m kabel ca 40 tkr

Summa avgifter:	ca 420-500 tkr
-----------------	----------------

Kostnad för fastighetsbildning uppstår ej om tomten redan överensstämmer med detaljplanens illustration till fastighetsindelning.

I det fall tomten ej har direktanslutning till allmän väg tillkommer en kostnad för skaftväg/del i gemensamhetsanläggning på ca 50-300 tkr.

8 Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar samt elektriska och telekablar skall samordnas med utbyggnaden av gator och vägar.

8.1 Stomnät och kartförsörjning

Någon förtätning av befintligt polygon- och höjdfixnät erfordras inte, då merparten av nuvarande och kommande mättningsarbeten inom detaljplaneområdet sker med hjälp av GPS-teknik. Befintlig digital primärkarta har delvis ajourförts i samband med upprättandet av grundkartan till utställningsförslaget och har kompletteras inför utställningen. Den färdiga ajourförda primärkartan skall användas som underlag vid upprättandet av projekterings-, nybyggnads- och fastighetsbildningskartor. Fastighetsbestämning kan behöva utföras, se punkt 5.

8.2 Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) har i samarbete med konsulter upprättat förprojekteringar med kostnadsbedömningar som redovisar hur och till vilka kostnader kommunala gator och gc-vägar skall byggas ut inom planområdet. Utredningarna redovisas närmare under punkt 8 i planbeskrivningen och utgör underlag till detaljplaneförslaget.

8.3 Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar

Förprojekteringarna redovisar även hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet och med anslutningar till det övriga nätet utanför planområdet. Allmänna VA-ledningar förutsätts byggas ut av kommunen även i kvartersvägar. När VA-nätet är utbyggt inom både Heliodal och Solliden möjliggörs rundmatning av vatten via korsningen Uttringevägen-Tallsättravägen. Utbyggnaden avses även inkludera brandposter. Söder om Heliodals planområde, väster om Uttringevägen är renings- och fördröjningsdammar för dagvatten från kommunens nät anlagda och tagna i bruk.

8.4 Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda)

Förprojektering och kostnadsberäkning för kvartersvägar har utförts. Ansvar för utbyggnaden av vissa kvartersvägar avses att regleras i avtal under punkt 4.2 mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av övriga kvartersvägar.

8.5 Trafiktekniska lösningar under utbyggnadstiden

På en plats längs Uttringevägen inom planområdet har en provisorisk busshållplats uppförts 2013. Nytt område för busshållplats för normalstor SL-buss har planerats till korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen.

8.6 Transformatorstationer, el- och teleledningar

Befintlig transformatorstation vid Krossvägen behöver flyttas i samband med att Uttringevägen breddas p g a utökning av slänten och av kapacitetsskäl. Ny transformatorstation föreslås uppföras på Rönninge 1:81. Ytterligare en transformatorstation behöver byggas i södra delen av planområdet, på Uttringe 1:117. Mark upplåts av kommunen. I samband med Uttringevägens breddning kommer ca 330 m elkabel att behöva flyttas för att inte hamna under vägbanan. Flytt av kablarna utförs av nätägaren och bekostas av kommunen.

Nätägare ansvarar för transformatorstationerna och för omläggning av el- respektive telenät i gator. Omläggning av el- och teleledning på tomtmark beställs och bekostas av nyttjaren.

8.7 Fortsatta tekniska utredningar mm

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts som pekar ut vissa områden som potentiella lägen för forntida boplatser. För dessa lägen har en fortsatt utredning, etapp 2 (utredningsgrävning), för att avgöra huruvida där finns fornlämningar eller ej, utförts. Utredningsgrävningen har föregåtts av beslut från Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (KML). Inga fornlämningar som fordrar arkeologisk förundersökning eller slutundersökning inom planområdet påträffades under utredningsgrävningen.

8.8 Dokumentation och kontroll

Utbyggnad av Hagsätervägen med ny vändplan och anslutning för gång- och cykelväg till befintlig stig förbi reservtomt för förskola gränsar till ett nyckelbiotopsområde. Samråd med Skogsstyrelsen fordras inför arbetet.

Planbestämmelser om byggnadstekniska åtgärder mot luftburet tågbuller, stömljud och vibrationer vid nybyggnad eller större om- och tillbyggnad av enbostadshus ska följas upp i kontrollplanen i samband med bygglov.

9 Övriga beslut mm

Förordnande från Länsstyrelsen om avstående av mark utan ersättning enligt PBL (SFS 1987:10) 6 kap 19§ erfordras ej, istället tecknas avtal enligt punkt 4.2.

Strandskydd berörs ej.

Tillstånd för markavvattning och dispens från förbudet mot markavvattning bedöms ej behövas då marken ej avses avvattnas.

Tillstånd för vattenverksamhet kan erfordras för

- ombyggnad av vägkorsningen Uttringevägen - Tallsätrevägen invid område med ytligt grundvatten och dagvattenavrinning som berör Uttringe 1:288, Rönninge 1:306, varvid kommunen ansvarar för att ansöka.
- igenläggning av bef dike över Uttringe 1:158, varvid fastighetsägaren ansvarar för att ansöka.

10 Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom planarkitekt Karin Hoas och exploateringsingenjör Magnus Hansson.

Karin Hoas
planarkitekt

Magnus Hansson
exploateringsingenjör

11 Bilagor

Bilaga 1: Genomförandekarta