

SALEMS KOMMUN  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plan- och exploateringsenheten  
Börje Larsson

2008-09-23  
Reviderad 2008-12-12

Dnr Bom 338/2000

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING tillhörande ett i september 2008 upprättat förslag till detaljplan (80-53) över SOLDALEN, Uttringe, Salems kommun, Stockholms län**

1. **INLEDNING**
2. **HUVUDMANNASKAP**
3. **MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV**
  - 3.1 Befintliga markägarförhållanden
  - 3.2 Markförvärv, inlösen av enskild mark för allmän plats
  - 3.3 Ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar
  - 3.4 Släntintrång för allmänna gator
  - 3.5 Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare
  - 3.6 Mark för ny kvartersväg mm
4. **AVTAL**
  - 4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats
  - 4.2 Genomförandavtal
  - 4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt
  - 4.4 Servitutsavtal om släntintrång
  - 4.5 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter
5. **PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**
  - 5.1 Stomnät och kartförsörjning
  - 5.2 Utbyggnad av VA-nätet inkl fördröjningsmagasin för dagvatten
  - 5.3 Utbyggnad av allmänna gator och gång- och cykelvägar
  - 5.4 Utbyggnad av en kvartersväg (enskild)
6. **PLANEKONOMI**
  - 6.1 Gatukostnadsutredning
  - 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp
  - 6.3 Kommunala investeringar
  - 6.4 Kommunala intäkter
  - 6.5 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt
7. **FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBLDNING**
  - 7.1 Fastighetsplan
  - 7.2 Fastighetsbildning
  - 7.3 Gemensamhetsanläggning
  - 7.4 Ledningsrätt
  - 7.5 Servitut
8. **ÖVRIGA BESLUT**

- 9. TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID**  
 9.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocess  
 9.2 Preliminär tidplan för genomförandet  
 9.3 Genomförandetid
- 10. GENOMFÖRANDEORGANISATION**
- 11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

## **1. INLEDNING**

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

## **2. HUVUDMANNASKAP**

Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator och allmänna platser (så kallat kommunalt huvudmannaskap). Kommunen skall också ansvara för utbyggnad och drift av VA-ledningar i gatumark och u-områden inom planområdet. Dessa arbeten beräknas vara klara c:a 1,5 år efter det att detaljplanens antagande vunnit laga kraft.

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

## **3. MARKÄGARE OCH MARKFÖRVÄRV**

### **3.1 Befintliga markägarförhållanden**

Fastighetsförteckning är upprättad över planområdet (rev sept 2008). Salems kommun äger fastigheterna:

- Höganloft 1, Höganloft 13-15 och Höganloft 18
- Soldalen 2 och Soldalen 9
- Uttringe 1:703, Uttringe 1:872 och Uttringe 1:935 (bl a del av Soldalsvägen)

Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

I marksamfälligheten Höganloft s:1 har endast kommunägda fastigheter andelar.

I Höganloftsvägen, marksamfällighet litt ax, äger kommunen en andel och enskilt ägda fastigheter resterande fem andelar.

### **3.2 Markförvärv, inlösen av enskild mark för allmän plats**

För åtkomst av vägmark inom planområdet skall kommunen förvärva:

- del av fastigheten Höganloft 2, c:a 450 kvm
- del av fastigheten Höganloft 3, c:a 75 kvm
- del av fastigheten Höganloft 4, c:a 45 kvm
- delar av fastigheten Höganloft 6, c:a 655 kvm (Höganloftsvägen) + 380 kvm (gc-väg)
- del av fastigheten Höganloft 7, c:a 85 kvm
- del av fastigheten Höganloft 8, c:a 20 kvm

- del av fastigheten Höganloft 9, c:a 30 kvm
- del av fastigheten Höganloft 16, c:a 365 kvm (gc-väg)
- del av fastigheten Soldalen 10, c:a 50 kvm
- del av fastigheten Soldalen 11, c:a 10 kvm
- del av fastigheten Soldalen 12, c:a 35 kvm
- del av fastigheten Soldalen 13, c:a 20 kvm
- del av fastigheten Soldalen 20, c:a 45 kvm
- del av fastigheten Törnrosen 22, c:a 35 kvm
- del av fastigheten Uttringe 1:193 c:a 3120 kvm (för Soldalsvägen c:a 1000 kvm och för natur 2120 kvm)
- del av fastigheten Uttringe 1:754 c:a 50 kvm
- större delen av marksamfälligheten litt ax c:a 1460 kvm (för Höganloftsvägen c:a 1125 kvm, för Sandbäcksvägen c:a 40 kvm och för natur/gc-väg c:a 295 kvm)

Därutöver ska mark avsättas för allmän plats från samtliga fastigheter som kommunen äger inom planområdet.

### **3.3 Ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar**

Två u-områden har lagts ut inom planområdet för nya allmänna VA-ledningar och inrättandet av ledningsrätt för dessa. Det norra u-området berör enskilt ägda fastigheterna Uttringe 1:193 (del som skall förvärfvas av Soldalen 20 enligt punkt 3.5) och Soldalen 14. Det södra berör enskilt ägda fastigheten Höganloft 2, kommunägda Höganloft 1, Höganloft 14 och 15 samt marksamfälligheten Höganloft s:1 vari endast kommunägda fastigheter har andelar.

### **3.4 Släntinrång för allmänna gator**

Vid utbyggnad och nyanläggning av Soldalsvägen erfordras upplåtelse för vägslänt på följande enskilda fastigheter:

- del av Soldalen 20, c:a 15 kvm
- delar av Uttringe 1:193 totalt c:a 30 kvm som fördelas på flera möjliga avstyckningar

Vid utbyggnad av Höganloftsvägen erfordras upplåtelser för vägslänter/bergskärningar på de enskilda fastigheterna:

- del av Höganloft 2, c:a 5 kvm
- del av Höganloft 3, c:a 10 kvm
- delar av Höganloft 4, c:a 95 kvm, delvis ytor på mark som ska köpas till enl punkt 3.5
- delar av Höganloft 5, c:a 95 kvm, delvis ytor på mark som ska köpas till enl punkt 3.5
- delar av Höganloft 6, c:a 30 kvm, mestadels på mark som kan avstyckas
- del av Höganloft 7, c:a 25 kvm
- del av Höganloft 9, c:a 15 kvm på mark som kan avstyckas
- delar av Soldalen 10 ca 30 kvm
- del av Soldalen 11 c:a 20 kvm

Därutöver fordras vägslänter på följande fastigheter som kommunen äger, och där erforderlig mark upplåts utan ersättning:

- Soldalen 2 som fördelas på flera möjliga avstyckningar
- Soldalen 9
- Höganloft 13

Angivna ytor för vägslänter är baserade på en förprojektering av vägen och bör betraktas som preliminära. Slutliga uppgifter om ytbehov kan tas fram först i detaljprojekteringen som

görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Slänterna säkerställs med avtals servitut alternativt officialservitut, se punkt 4.4.

### 3.5 Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare

Flera fastigheter utefter Höganloftsvägen har gränser som inte sammanfaller med vägens befintliga läge. Höganloftsvägen skall bli kommunal gata (allmän plats) men är innan planläggningen samfällad för ett antal fastigheter inom området, se fastighetsförteckningen. Marken fram till vägen har nyttjats för villatradgårdarna. För att erhålla en fastighetsindelning som överensstämmer med nuvarande hävdade tomter och den markanvändning som den nya detaljplanen anger erfordras ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från enskilda fastigheter, kommunen och samfällad vägmark.

Innan bygglov kan beviljas för nybyggnad på idag obebyggda fastigheter, eller för omfattande tillbyggnad, måste det först prövas om fastighetens gränser överensstämmer med användningsgränserna (kvarteregränserna). 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.

Detta medför att följande markförvärv ska genomföras före bygglov:

- Höganloft 4 skall förvärva del av Höganloft 5 c:a 170 kvm och del av samfällad vägmark c:a 20 kvm
- Höganloft 5 skall förvärva del av Höganloft 6, c:a 160 kvm,
- Soldalen 10 skall förvärva två delar av samfällad vägmark, c:a 65 kvm
- Soldalen 12 skall förvärva del av samfällad vägmark, c:a 40 kvm,
- Soldalen 13 skall förvärva del av Uttringe 1:935, c:a 40 kvm.

Vidare förutsätter detaljplanen, så som illustrationskartan visar, vissa andra markförvärv – utöver rena avstyckningar - för att uppå en ändamålsenlig struktur. I vissa fall kan regleringarna vara en förutsättning för avstyckning för nya tomter, i andra fall för att nyttja befintliga tomter på lämpligt sätt.

- Soldalen 20 skall förvärva del av Uttringe 1:193 c:a 205 kvm
- Markbyte skall ske mellan Uttringe 1:193 och Soldalen 2 enligt genomförandeavtal punkt 4.2, ny tomt bildas av del av Uttringe 1:193 c:a 745 kvm och del av Soldalen 2 c:a 825 kvm.
- Till Soldalen 2 skall överföras del av Soldalen 9 ca 360 kvm (båda kommunens) för ny tomt.
- Markbyte skall ske enligt genomförandeavtal punkt 4.2, som bl a innebär
  - att Höganloft 2 skall förvärva del av Höganloft 1 c:a 615 kvm,
  - att Höganloft 3 skall förvärva del av Höganloft 1 c:a 40 kvm och del av Höganloft 2 c:a 120 kvm
  - att ny tomt bildas av del av Höganloft 1 c:a 505 kvm, del av Höganloft 3 ca 460 kvm, del av Höganloft s:1, c:a 255 kvm samt del av Höganloft 14 c:a 75 kvm
- Höganloft 5 skall förvärva del av Höganloft 13 ca 170 kvm, del av Höganloft 1 ca 110 kvm samt del av Höganloft s:1 ca 80 kvm för att möjliggöra avstyckning
- Till Höganloft 8 skall överföras delar av Höganloft 16, c:a 810 kvm (samma ägare) enligt punkt 7.2.
- Höganloft 9 skall förvärva del av Höganloft 8 c:a 280 kvm och del av Höganloft 7 c:a 165 kvm till följd av gemensamhetsanläggning enligt punkt 7.3 samt delar av Höganloft 16 c:a 700 kvm enligt punkt 7.2
- Ny tomt bildas av del av Uttringe 1:703 c:a 1775 kvm och del av Höganloft 13 c:a 400 kvm (båda kommunens)

- Till Höganloft 14 skall överföras del av Höganloft s:1 c:a 50 kvm och del av Höganloft 1 c:a 10 kvm (alla kommunens)
- Till återstoden av Höganloft 1 skall överföras del av Höganloft s:1 ca 245 kvm
- Till Höganloft 15 skall föras delar av Höganloft s:1 ca 5 kvm

### **3.6 Mark för ny kvartersväg mm**

Från Sandbäcksvägen dras ny kvartersväg på mark som tas i anspråk från Höganloft 1, 14 och 15 och befintlig marksamfällighet Höganloft s:1, alla i kommunens ägo. Delen av Höganloft 1 mellan kvartersvägen, Sandbäcksvägen och Höganloft 2 ska bli samfällad mark för parkering alternativt natur. Resterande ytor från den befintliga marksamfälligheten fördelas enligt punkt 3.5. Se vidare punkt 7.3.

## **4. AVTAL**

### **4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats**

För fastighetsreglering enligt punkt 3.2 ovan bör i första hand avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna. Kommunen ska ta initiativ till att avtalen upprättas. I andra hand får marken lösas tvångsvis genom lantmäteriförrättning eftersom lagakraftvunnen detaljplan har exproprierande verkan. 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 Genomförandavtal**

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) kap 6 §19 men kommunens praxis är att i stället teckna genomförandavtal med fastighetsägaren angående inlösen av allmän plats, gatumark.

För att säkerställa om- och utbyggnaden av Soldalsvägen med tillhörande slänter och allmänna VA-ledningar, samt markbyten för naturområde och ny fastighetsindelning för kvartersmark, skall ett genomförandavtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheten Uttringe 1:193. Avtalet går tillsammans med detaljplaneförslaget till kommunfullmäktige för godkännande i samband med antagandebeslutet.

För att säkerställa omfattande marklösen för allmän plats, slänter, nyanläggning av en kvartersväg in i kv Höganloft från Sandbäcksvägen samt allmänna VA-ledningar samt markbyten för en ändamålsenlig fastighetsindelning i kvarteret skall ett genomförandavtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna Höganloft 2 och 3 samt Soldalen 12 (samma ägare). Avtalet går tillsammans med detaljplaneförslaget till kommunfullmäktige för godkännande i samband med antagandebeslutet.

*Innan detaljplaneförslaget antas och gatukostnadsutredningen godkänns av kommunfullmäktige skall ovanstående två avtal vara undertecknade av fastighetsägarna.*

För att säkerställa omfattande marklösen för allmän plats och släntintrång skall ett genomförandavtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheten Höganloft 6.

Genomförandeavtal bör också upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna

- Höganloft 4
- Höganloft 5
- Höganloft 9
- Höganloft 16

Kommunen ska initiera avtalen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Förrättningskostnader fördelas i respektive avtal, kommunens andel av kostnaderna tas ut via gatukostnadsersättning i den mån de avser allmän plats.

#### **4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt**

Ledningsrätt för allmänna VA-ledningar som dras om över fastigheten Uttringe 1:193 (del som skall tillföras Soldalen 20 enl punkt 3.5) behandlas i genomförandeavtal som nämns under punkt 4.2.

Ledningsrätt för nya allmänna VA-ledningar över Höganloft 2 behandlas i genomförandeavtal som nämns under punkt 4.2.

Ett avtal om ledningsrätt för allmänna VA-ledningar bör upprättas mellan Salems kommun och fastigheten Soldalen 14 för de befintliga VA-ledningarna på fastigheten.

Kommunen tar initiativ till avtalen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft samt ansöker om och bekostar förrättning.

#### **4.4 Servitutsavtal om släntintrång**

Avtal bör upprättas mellan kommunen och ägarna till fastigheterna enligt punkten 3.4 om släntservitut till förmån för allmän plats (kommunal vägfastighet), som belastar enskilda fastigheter. Kommunen tar initiativ till avtalen i samband med att detaljplanen vinner laga kraft samt ansöker om och bekostar inskrivning av avtalsservitut, alternativt förrättning för officialservitut om så erfordras.

#### **4.5 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter**

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna enligt punkten 3.5 ovan 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. PROJEKTERING OCH UTBYGGNAD AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

### **5.1 Stomnät och kartförsörjning**

Det befintliga polygonnätet var tillfredsställande för att en grundkarta skulle kunna upprättas. Befintlig digital primärkarta har ajourförts i samband med upprättandet av grundkartan till detaljplaneförslaget, som även skall användas som underlag vid upprättandet av projekterings-, nybyggnads- och fastighetsbildningskartor.

### **5.2 Utbyggnad av VA-nätet inkl fördröjningsmagasin för dagvatten**



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) har i samarbete med Ramböll 2001-12-15, reviderat 2005-07-15 och 2008-03-19, upprättat en VA-utredning, som redovisar hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör ett underlag till detaljplaneförslaget. I planområdets sydvästra del är renings- och fördröjningsdammar för dagvatten från kommunens nät anlagda och tagna i bruk.

Befintlig VA-ledning för Soldalen 11 och Soldalen 14 över Soldalen 20 ändras genom att båda fastigheterna ansluts österut till nya förbindelsepunkter till allmän ledning i u-område. Ledning för Soldalen 11 dras över Soldalen 14 och/eller Soldalen 20 beroende på terrängen. Exakt läge får utvisas i detaljprojekteringen.

### 5.3 Utbyggnad av allmänna gator och gång- och cykelvägar.

MSB har i samarbete med Ramböll 2001-12-15, reviderat 2005-07-15 och 2008-03-19, upprättat en gatuutredning som redovisar hur och till vilka kostnader gator och GC-vägar skall byggas ut inom planområdet. Denna utredning utgör ett underlag till detaljplaneförslaget.

### 5.4 Utbyggnad av en kvartersväg (enskild)

Förprojektering och kostnadsberäkning för kvartersväg har utförts i utredningen som nämns under punkt 5.3. Ansvar för utbyggnaden regleras i genomförandeaftalet under punkt 4.2 mellan kommunen och ägarna till fastigheterna Höganloft 2 och 3 och Soldalen 12.

## 6. PLANEKONOMI

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

### 6.1 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplaneförslaget över Soldalen har förslag till gatukostnadsutredning upprättats av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB). Denna utredning är en separat handling, som ställs ut tillsammans med detaljplaneförslaget.

Gatukostnadsutredningen omfattar förutom detta detaljplaneområde även områdena Lustigknopp, Sandbäck och del av Engelsberg. Enligt kommunens praxis debiteras de verkliga kostnaderna, som sammanställs då anläggningarna är färdigställda. Angivna belopp utgår från kostnadsbedömningen i förprojekteringen och därför att betrakta som preliminära. För Soldalenområdet har följande gatukostnader beräknats.

Fastigheter vid Höganloftsvägen:

- en nytillkommen villa	c:a 189 tkr
- en nytillkommen villa vid en ga-anl	c:a 151 tkr
- en befintlig villa	c:a 95 tkr
- en befintlig villa vid en ga-anl	c:a 76 tkr

Fastigheter vid Soldalsvägen:

- en nytillkommen villa	c:a 192 tkr
- en befintlig villa	c:a 96 tkr

Fastigheter belägna vid kvartersväg mot Sandbäcksvägen

- en nytillkommen villa	c:a 27 tkr (kvartersväg tillkommer)
-------------------------	-------------------------------------

Ett fullt utbyggt planområde ger en intäkt från gatukostnadsersättningar på c:a 5 700 tkr.

## 6.2 Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar

För samtliga fastigheter debiteras anläggningsavgiften enligt vid anslutningstillfället gällande taxa. Av befintliga bostadshus är flertalet anslutna sedan tidigare. För anslutning av spill- dag och renvatten till nya och ännu ej anslutna bostäder debiteras:

- Servisavgift	c:a 48 tkr
- Tomtyteavgift	c:a 24 tkr
- Lägenhetsavgift	c:a 72 tkr
- Summa	144 tkr
- Moms 25%	36 tkr
<b>Totalt (inkl. moms)</b>	<b>c:a 180 tkr</b>

**Anmärkning:** Eftersom tomtytan ingår som en komponent i VA-taxa kommer anläggningsavgiften att variera beroende på vilken tomtyta fastigheten har. Ovanstående beräkning är baserad på tomtarean 1200 kvm och på ny VA-taxa som gäller från 2009-01-01

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.

Ett fullt utbyggt planområde innebär med nya VA-taxan en intäkt på c:a 4700 tkr.

## 6.3 Kommunal investeringar

De kostnader som redovisas här avser utbyggnaden av de allmänna anläggningar (gator och GC-vägar inom planområdet) enligt 5.3 och för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar inom planområdet som redovisas under 5.2.

Kostnader för utbyggnad av Höganloftsvägen	c:a 2430 tkr
Kostnader för utbyggnad av Soldalsvägen	c:a 2150 tkr
Kostnader för utbyggnad av ny gång- och cykelväg	c:a 2735 tkr
Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar exkl nya huvudnätet i Sandbäcksvägen och gc-vägen	c:a 4600 tkr
<b>Summa kostnader</b>	<b>c:a 11 915 tkr</b>

## 6.4 Kommunal intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

- Gatukostnadsersättning enskilda och kommunala byggrätter	c:a 5700 tkr
- Anläggningsavgift (vatten och avlopp)	c:a 4700 tkr
- Försäljning av kommunala tomter (14 st), netto exkl gatukostnad	c:a 8200 tkr
<b>Summa intäkter</b>	<b>c:a 18 600 tkr</b>

## 6.5 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar och vid rådande kostandsläge 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 byggnadsyta på ca 130 kvm, bruttoarea c:a 250 kvm och en tomtyta på 1200 kvm uppgår för närvarande till ca:

* Fastighetsbildning	30 tkr
* Lagfart mm	15 tkr
* Nybyggnadskarta	7 tkr
* Planavgift	20 tkr
* Bygglov	20 tkr
* Utstakning och kontroll	8 tkr
** VA-anlutning, inkl moms	180 tkr
El-anlutning, inkl moms	18 tkr
* Gatukostnadsersättning, moms utgår ej	190 tkr
<b>Summa avgifter</b>	<b>c:a 488 tkr</b>

\* Myndighetsavgift, ej momsbelagd

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

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

I det fall tomten ej har direktanslutning till allmän väg tillkommer en kostnad för skafsväg/del i gemensamhetsanläggning.

## 7. FASTIGHETSPLAN OCH FASTIGHETSBLDNING

### 7.1 Fastighetsplan

En befintlig fastighetsplan som berör Törnrosen 22 upphör genom planbestämmelse att gälla inom denna detaljplan.

Skulle det visa sig att de i detaljplanen illustrerade förändringar av fastighetsindelningen enligt punkten 4.5 och inrättande av föreslagna gemensamhetsanläggningar enligt punkten 7.3 ej kan genomföras på frivillig basis bör bygg- och miljönämnden besluta, att innan bygglov beviljas, skall fastighetsplan/er upprättas över lämpligt område/n, så att detaljplanens intentioner kan genomföras.

### 7.2 Fastighetsbildning

Under genomförandetiden ankommer det på den/de enskilda fastighetsägarna att genom fastighetsregleringen (frgl) enligt punkt 4.5 ovan och avstyckning (avst) tillskapa de nya villatomter som illustreras i detaljplanen (dp).

Längs stranden har utlagts 5 st områden med möjlighet att bygga båthus/bastu (korsprickig mark). Dessa skall ej utgöra självständiga fastigheter, utan 5 st villatomter skall bestå av två skiften, dels ordinarie bostadstomt och dels en strandlott. Detta avser Höganloft 6 och två möjliga avstyckningar, Höganloft 8 och Höganloft 9.

Kommunen skall genom fastighetsreglering tillskapa de allmänna platser som detaljplanen föreskriver, vilket redovisas under punkt 3.2.

E-område för transformatorstation skall föras från Höganloft 1 till Uttringe 1:935.

Kommunen har också rätt, att under vissa förutsättningar lösa den mark (byggrätter) som ej bebyggt efter det att detaljplanens genomförandetid gått ut, för att tillförsäkra kommunen intäkter för gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter.

### **7.3 Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning för vägändamål föreslås bildas för en gemensam utfartsväg över Höganloft 7 för fastigheterna Höganloft 8, 9 och ev Höganloft 7 varvid befintliga utfartsservitut kan upphävas. (Höganloft 7 och 8 har samma ägare.)

För Höganloft 6 och två nya avstyckningar föreslås gemensamhetsanläggning bildas för gemensam gångstig mot gång- och cykelväg för tillgång till strandlotter med båthus/bastu.

Gemensamhetsanläggning ska också bildas för den nya kvartersvägen från Sandbäcksvägen in i kv Höganloft samt för parkering alternativt natur för 6 st fastigheter: kommunägda Höganloft 14 och 15 och återstoden av Höganloft 1, de enskilt ägda Höganloft 2 och 3 samt en ny fastighet som av bildas av delar från Höganloft 3, 1, 14 och befintlig marksamfällighet. Kommunen ska ta initiativ till förrättningen. Markanspråk se punkt 3.6.

### **7.4 Ledningsrätt**

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 ovan.

### **7.5 Servitut**

Befintlig rättighet för Soldalen 14 för VA-ledning över Soldalen 11 och Soldalen 20 kan avtalas bort till följd av att fastigheten kan anslutas direkt till allmän ledning. Befintlig rättighet för Soldalen 11 för ledning över Soldalen 20 kan avtalas bort i nuvarande läge och ny rättighet införs för VA-ledning över Soldalen 20 och/eller Soldalen 14 enligt punkt 5.2 genom avtal mellan berörda fastighetsägare.

## **8. ÖVRIGA BESLUT**

Förordnande från Länsstyrelsen enligt PBL 6 kap 9§ erfordras ej, istället tecknas genomförandeavtal enligt punkt 4.2.

Strandskyddsdispens eller upphävande erfordras ej då strandskyddet inom området är upphävt sedan tidigare.

## **9. TIDPLAN OCH GENOMFÖRANDETID**

### **9.1 Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen**

- Beslut om utställning Bygg- och miljönämnden sept 2008
- Utställning okt-nov 2008
- Beslut om godkännande Bygg- och miljönämnden dec/jan 2009
- Beslut om antagande, Kommunfullmäktige mars 2009 (förutsatt att erforderliga avtal enligt punkt 4.2 har undertecknats)

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter det att KF:s antagandebeslut anslås, om ingen överklagar.

### 9.2 Preliminär tidplan för genomförandet

Alla fastighetsrättsliga åtgärder kan påbörjas/avslutas när planen vunnit laga kraft.

Detaljprojektering av gator och VA påbörjas när planen vunnit laga kraft.

Utbyggnad av gator och VA påbörjas ca ½ år efter laga kraft underförutsättning att erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda.

Gatukostnadsavgifter debiteras då alla allmänna anläggningar som berör planområdet är utbyggda, ca 1½ år efter laga kraft.

### 9.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats startar då planen vinner laga kraft, och för kvartersmark ett år efter laga kraft-datum. Genomförandetiden för planen som helhet slutar femton år efter laga kraft-datum. Motivet till den differentierade genomförandetiden är att kommunen ska ha rimlig tid för att bygga ut gator och VA innan bygglov kan beviljas för nya bostäder.

När genomförandetiden gått ut kan fastighetsägare inte hävda någon rätt att erhålla bygglov, rivningslov eller marklov. Kommunen kan då ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till skadestånd för den/de fastighetsägare som ej utnyttjat sin/sina byggrätter.

## 10. GENOMFÖRANDEORGANISATION

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna gator och byggande av kommunala vatten- och avloppsledningar ombesörjes av Salems kommun. För övrig utbyggnad av gator/vägar och VA-ledningar svarar enskilda/grupper av enskilda markägare.

Avgifter för gator och anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) i Salems kommun som också handlägger de kommunala markförvärven.

Nybyggnadskarta som underlag för bygglovsprövning beställes hos MSB i Salems kommun.

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

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

## 11. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom exploateringschef Börje Larsson med medverkan av planarkitekt Karin Hoas.



Börje Larsson  
Exploateringschef