



DETALJPLAN FÖR SOLLIDEN

i Rönninge, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 80-60

dnr 2006/408

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2014-10-21, reviderad augusti 2015, av plan- och exploateringsenheten

Behandlad enligt PBL (SFS 1987:10). Antagen av KF 2015-10-01 §37, Laga kraft 2016-09-23

1 Inledning

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

2 Innehåll

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.....	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.....	4
	3.5 Huvudmannaskap för allmän plats.....	5
4	Avtal.....	5
	4.1 Avtal om fastighetsreglering rörande allmän plats.....	5
	4.2 Avtal.....	6
	4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut.....	6
	4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten.....	6
	4.3.2 El- och teleledningar.....	7
	4.3.3 Slänt/ bergskärning.....	7
	4.4 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter.....	7
5	Fastighetsrättsliga frågor och osäkra gränser.....	7
	5.1 Ev tillägsbestämmelser om fastighetsindelning.....	8

5.2	Fastighetsbildning.....	8
5.3	Gemensamhetsanläggning	8
5.4	Ledningsrätt / servitut	9
5.4.1	VA och dagvatten	9
5.4.2	Fjärrvärme	10
5.4.3	El och tele	10
5.4.4	Slänt/ bergskärning	10
5.4.5	Järnvägstunnel	10
6	Markförvärv och nyttjanderätter.....	10
6.1	Befintliga markägarförhållanden	10
6.1.1	Fastigheter	10
6.1.2	Marksamfälligheter.....	10
6.2	Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats	11
6.3	Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar... 13	
6.4	Markupplåtelse för vägslänt/ bergskärning för kommunala gator 13	
6.5	Mark för kvartersväg mm	14
6.6	Markförvärv mellan enskilda fastighetsägare	15
7	Ekonomiska frågor	15
7.1	Gatukostnadsutredning	16
7.2	Anläggningsavgifter för vatten och avloppsanläggningar	16
7.3	Inlösen av befintliga enskilda avloppsanläggningar	16
7.4	Kommunala investeringar.	17
7.5	Kommunala intäkter	17
7.6	Kostnader för att skapa en byggklar villatomt	17
8	Projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar mm	18
8.1	Stomnät och kartförsörjning	18
8.2	Utbyggnad av kommunala gator och gång- och cykelvägar	18
8.3	Utbyggnad av kommunalt VA- nät och dagvattenanläggningar ... 18	
8.4	Utbyggnad av kvartersvägar (enskilda)	18
8.5	Transformatorstationer, el- och teleledningar	18
8.6	Tekniska utredningar	19
8.7	Dokumentation och kontroll	19
9	Övriga beslut mm	19
10	Medverkande tjänstemän	19

2.1.1 Figurförteckning

Tabell 1.1 Fastigheter inom Solliden som avser överlåta mark (kvm) till kommunal fastighet.....11

Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet.....12

Tabell 1.3 Fastigheter och samfälligheter som ska upplåta ledningsrätt.....12

Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för väglänt / bergskärning.....13

3 Organisatoriska frågor

3.1 Preliminär tidplan för detaljplanprocessen

Bearbetning efter samråd vintern-våren 2014.

Utställning av detaljplan och gatukostnadsutredning hösten 2014

Antagande av detaljplaner och godkännande av gatukostnadsutredning:

Hösten 2015. Detaljplanen 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. Förändringar kan ske beroende på vilka frågor som uppkommer i samrådsskedet.

3.2 Preliminär tidplan för genomförandet

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 höst 2015.

Detaljprojektering och upphandling av entreprenör för utbyggnad av gator och VA påbörjas när planen vunnit laga kraft, från höst 2015.

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, vår 2016.

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. Eftersom gatukostnadsområdet omfattar två detaljplaneområden, Heliodal och Solliden, kan debiteringen ske tidigast ca 2 år efter att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Bygglov för nya villor kan lämnas då genomförandetiden för kvartersmark för bostadsbebyggelse börjar löpa, 3 år efter laga kraft, från hösten 2018.

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 startar genomförandetiden vid olika tidpunkter. Om vägarna utsätts för tung byggtrafik innan de byggts 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 plats-mark 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 vägslänt/ bergskärning (z-område)
- område som ska vara tillgängligt för järnvägstunnel (t-område)

För kvartersmark utom g-, u-, z- och t- områden börjar genomförandetiden 3 år räknat från den dag då planen vinner laga kraft.

3.3.2 Genomförandetidens slut

För planområdet som helhet 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 sk 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 lantmäteriförrättningar som behövs för detta och därefter för drift och skötsel av allmän plats (vägar och natur) och allmänna VA- och dagvattenanläggningar.

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

Ledningsdragande verk ansvarar för 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 MSB, plan- och exploateringsenheten i Salems kommun.

Bygglov, rivningslov och marklov söks av respektive fastighetsägare 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.

3.5 Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats, d v s Salems kommun skall ansvara för utbyggnad och framtida drift av de gator, gång- och cykelvägar och 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

Nedan behandlas endast avtal där kommunen är en av parterna.

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 expropriande 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 Avtal

I de fall då fastighetsägare inom planområdet har särskild nytta av detaljplanen, t ex att värdefulla nya byggrätter tillskapas, bör dessa avstå mark för allmän plats utan ersättning. Kommunens praxis är att teckna avtal med dessa fastighetsägare innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Kommunen initierar avtalen. Förrättningskostnader fördelas i respektive avtal. Kommunens andel av kostnaderna tas ut via gatukostnadsersättning i den mån de avser allmän plats.

För att säkerställa marklösen och vägsränlor för ombyggnad av korsningen Uttringevägen/Tallsättravägen och busshållplats inom angränsande detaljplan för Heliodal kan avtal behöva upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastigheterna Uttringe 1:392 och 1:393.

För att säkerställa allmän plats, natur inklusive gångpassager mellan Uttringevägen och naturområdet Ekdalen/Källdalen söder om planområdet ska ett avtal upprättas mellan Salems kommun och ägarna till fastighet Uttringe 1:289. Därvid bör Uttringe 1:289 avstå mark för allmän plats utan ersättning.

För att säkerställa ombyggnad och förlängning av Berghemsvägen, ny tillfart till Uttringe 1:310, ny gång- och cykelväg från Berghemsvägen till Sandbäcksvägens förlängning, ny huvudledning för VA med ledningsrätt över privatägda fastigheter har kommunen för avsikt att upprätta avtal med Sollidenvägens samfällighetsförening samt ägarna till fastigheterna Uttringe 1:310, 1:334 - 1:336 och 1:199.

För att säkerställa inrättande av gemensamhetsanläggning och ombildning av marksamfällighet, ombyggnad av Vårhagavägen, slänter, allmänna VA-ledningar med ledningsrätt i kvartersvägar, samordning av projektering och byggande av VA- och dagvattenledningar och kvartersvägar har kommunen för avsikt att upprätta avtal med ägarna till fastigheterna Uttringe 1:391, 1:393, 1:396 - 1:402 och 1:404 - 1:405. Därvid ska Uttringe 1:396 - 1:397 (skifte 1) överlåtas till kommunen utan ersättning.

4.3 Avtal om inrättande av ledningsrätt och servitut

4.3.1 Vatten, avlopp och dagvatten

Ledningsrätt för nya allmänna VA- samt dagvattenledningar från Tallsättravägen till Sandbäcksvägens förlängning över Uttringe s:14, s:15, 1:334, 1:336, 1:199, och 1:310 behandlas i avtal som nämns under punkt 4.2.

Ledningsrätt för nya allmänna VA- samt dagvattenledningar i kvartersvägarna Solliden- och Vårhagavägen behandlas i de 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 bör 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 ledningar.

4.3.2 El- och teleledningar

Såvitt känt finns inga jordförlagda kablar i mark som planläggs för kvartersmark för bebyggelse, utan endast i blivande allmän plats och kvartersväg. Befintliga luftledningar över kvartersmark betjänar endast enstaka fastigheter. 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 gc-vägarna inom detaljplaneområdet påbörjas bör servitutsavtal upprättas mellan kommunen och de fastighetsägare som kan komma att beröras av de z-områden 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 avtalservitut.

4.4 Avtal om fastighetsreglering mellan enskilda parter

Avtal bör upprättas mellan fastighetsägarna enligt punkten 6.6 om köp/försäljning av vissa markområden. 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 och osäkra gränser

Det kan förekomma att vägar, uthus mm ligger helt eller delvis på fel sida om fastighetsgränser, att oklarheter råder om gränserns lägen grannar emellan mm. Dessa frågor behöver redas ut underhand. Numerisk fastighetsutredning har utförts av kommunen inom hela detaljplaneområdet. För en del fastigheter verkar gränsmarkeringar inte kunna återfinnas i tillräcklig omfattning och förrättningskartornas kvalitet är låg. Detta tyder på att vissa fastighetsgränserns rätta läge är alltför osäkert för att koordinatbestämma.

För de fastighetsgränser där kartmaterial samt gränsmarkeringar är alltför osäkra 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. Se även punkt 8.1.

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 tilläggbestämmelser 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 tilläggbestämmelser om fastighetsbildning upprättas, så att detaljplanens intentioner kan genomföras. Sådana tilläggbestämmelser upprättas med stöd av plan- och bygglagen (SFS 2010:900, i dess lydelse från 2015-01-12) 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 transformatorstation 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. Berörda fastighetsägare svarar för att ansöka om och bekosta bildande av gemensamhetsanläggning. Om det inte går att komma fram med sopbil till tomtgräns, inklusive vändmöjlighet, så bör uppställningsplats för avfallskärl inrymmas inom gemensamhetsanläggning eller servitut, se punkt 6.5 Markanspråk. Fastigheter som av historiska skäl är delägare i berörda

marksamfälligheter men som ej berörs av gemensamhetsanläggningen bör avföras i samband med anläggningsförrättningen.

- för Vårhagavägen, dels befintlig vägsträckning för biltrafik respektive gång- och cykelväg, dels två nya skaftvägar, där följande fastigheter bör ingå: Uttringe 1:391, 1:393, 1:394, 1:398, 1:399, 1:400 och 1:402 med varsin byggrätt och 1:401, 1:405 och 1:404 med två byggrätter vardera. Flertalet delägare i befintlig marksamfällighet Uttringe s:23 berörs, dock ej alla.

- för Sollidenvägen, dels för biltrafik och dels för gångväg, där följande fastigheter bör ingå: Uttringe 1:331, 1:332 med kompletterande infart, 1:333, 1:335, 1:336, 1:337 1:338 1:339, 1:340, 1:341, 1:342 och med en byggrätt vardera och 1:334, 1:199, 1:471 med två byggrätter vardera. För Uttringe 1:199 är utfart för en byggrätt valbar. Se även punkt 6.1.2.

- Väster om Berghemsvägen föreslås en ny gemensamhetsanläggning bildas för gemensam utfartsväg för Uttringe 1:289 med sammanlagt sex byggrätter.

- Eftersom Tallsätravägens stickgata, nr 22-30, föreslås bli kommunal gata bör befintlig marksamfällighet, Uttringe s:17, avvecklas.

2013-05-02 antog kommunfullmäktige en policy som i korthet innebär att kommunen erbjuder fastighetsägarna vid dessa kvartersvägar hjälp med att bygga ut vägen till självkostnadspris i samband med att kommunen bygger ut kommunala vägar och VA i området. Policyn finns att hämta ut på MSB.

5.4 Ledningsrätt / servitut

5.4.1 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 förmanstagare i enlighet med punkterna 4.2 och 4.3.1.

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar över Uttringe 1:406 och 1:364, aktbet. 0128-03/1 kvarstår.

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar över Uttringe s:17, aktbet. 0128-99/22 kvarstår.

Inom planområdet kan också ett antal avtalsservitut mellan enskilda fastighetsägare för dricks- och/eller spillvattenledningar finnas upprättade. I och med att samtliga fastigheter vid detaljplanens genomförande kommer anslutas till det kommunala VA-nätet blir sådana avtalsservitut obehövliga och kan tas bort.

5.4.2 Fjärrvärme

Befintlig ledningsrätt från 1981 för fjärrvärmekulvert, Lantmäteriets aktbeteckning 0128-85/5, berör inom planområdet fastigheterna Uttringe 1:475, 1:446, 1:289 (Berghemsvägen), 1:201, 1:335, s:15 och s:14 (Sollidenvägen) 1:334, 1:333, 1:340 och 1:341. Ledningsrätten föreslås kvarstå oförändrad inom planområdet.

5.4.3 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.

5.4.4 Slänt/ bergskärning

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

5.4.5 Järnvägstunnel

För att säkerställa järnvägstunnel bör servitut inrättas över Uttringe 1:406.

6 Markförvärv och nyttjanderätter

Angående ordningsföljd för markförvärv se punkt 5.

6.1 Befintliga markägareförhållanden

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 Uttringe 1:935 (Uttringevägen, Tallsätravägen m fl), 1:394 och 1:395 (på ömse sidor om Uttringevägen), 1:987 (del av Tallsätravägen) och 1:308 (söder om planområdet).

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 samfälligheter löses in helt eller delvis av kommunen enligt punkt 6.2. Vissa andra delar avses läggas till privata fastigheter enligt punkt 6.6. I resterande fall då marksamfälligheterna tas i anspråk för gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen och punkt 6.5 behöver nya fastigheter inkl nya bygggrätter läggas till som delägare. I det sammanhanget bör de fastigheter som inte berörs av gemensamhetsanläggningen avföras från delägarskap. Delägarna i den nya gemensamhetsanläggningen bekostar förrättningen och ev ersättning till de gamla delägarna.

I marksamfälligheten Uttringe s:23 (Vårhagavägen, huvudsakligen inom Sollidens planområde, respektive del norr om järnvägen och väster om Uttringevägen, till en liten del inom Heliodals 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.

I marksamfälligheten Uttringe s:17 (del av Tallsätravägen) är 28 enskilt ägda fastigheter delägare varav flertalet utanför planområdet.

I marksamfälligheten Uttringe s:15 (del av Sollidenvägen) är 11 st enskilt ägda fastigheter vid vägen delägare.

I marksamfälligheten Uttringe s:14 (delar av Sollidenvägen) är enligt äldre uppgifter 15 st enskilt ägda fastigheter delägare, däribland samma som i Uttringe s:15.

Uttringe s:14 och s:15 upplåts för befintlig gemensamhetsanläggning Uttringe ga 5 som förvaltas av Sollidenvägens samfällighetsförening.

I marksamfälligheten litt ai2 (gammal brunn vid Sollidenvägen) är samma 11 fastigheter delägare som i Uttringe s:15.

6.2 Kommunens förvärv av enskild mark för allmän plats

För breddning av vägar inkl gångbana/ gång- och cykelbana och naturmark inom planområdet skall kommunen förvärva mark från enskilda fastigheter enligt följande tabell.

Tabell 1.1 Fastigheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från fastighet	Till kommunal fastighet
ca 15	Uttringe 1:516	Uttringe 1:935
ca 80	Uttringe 1:403	Uttringe 1:935
ca 175	Uttringe 1:365	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:366	Uttringe 1:935
ca 65	Uttringe 1:342	Uttringe 1:935
ca 20	Uttringe 1:332	Uttringe 1:935
ca 135	Uttringe 1:331	Uttringe 1:935
ca 310	Uttringe 1:201	Uttringe 1:935
ca 395	Uttringe 1:446	Uttringe 1:935
ca 150	Uttringe 1:475	Uttringe 1:935
ca 1670	Uttringe 1:289	Uttringe 1:935
ca 60	Uttringe 1:335	Uttringe 1:935
ca 150	Uttringe 1:336	Uttringe 1:935
ca 310	Uttringe 1:199	Uttringe 1:935

ca 330	Uttringe 1:471	Uttringe 1:308
ca 80	Uttringe 1:310	Uttringe 1:308
ca 240	Uttringe 1:452	Uttringe 1:935
ca 790	Uttringe 1:398	Rönninge 1:403
Hela skiftet 1461	Uttringe 1:396, skifte 1	Rönninge 1:403
Hela skiftet 1093	Uttringe 1:397, skifte 1	Rönninge 1:403

För breddning av vägar inkl gångbana, naturmark och transformatorstation inom planområdet skall kommunen förvärva mark från marksamfälligheter enligt följande tabell.

Tabell 1.2 Marksamfälligheter inom Solliden som ska överlåta mark till kommunal fastighet		
Areal kvm	Från marksamfällighet	Till kommunal fastighet
ca 235	Uttringe s:23	Uttringe 1:935
Hela samf. (ca 1414)	Uttringe s:17	Uttringe 1:935
80 + 11	Uttringe s:14	Uttringe 1:935

6.3 Markupplåtelse för ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar

U-områden har lagts ut inom planområdet för ledningsrätt nya allmänna VA- och dagvattenledningar.

För ledningsrätt för allmänna VA-ledningar kommer följande fastigheter belastas av ledningsrätt

Tabell 1.3 Fastigheter och samf som ska upplåta ledningsrätt
Uttringe 1:199
Uttringe 1:310
Uttringe 1:331
Uttringe 1:333
Uttringe 1:334
Uttringe 1:335
Uttringe 1:336
Uttringe 1:337
Uttringe 1:338
Uttringe 1:339
Uttringe 1:340
Uttringe 1:341
Uttringe 1:391
Uttringe 1:398
Uttringe 1:399
Uttringe 1:400
Uttringe 1:401
Uttringe 1:404
Uttringe 1:405
Uttringe S:14
Uttringe S:15
Uttringe S:23

Kommentar: Eventuellt kan ytterligare fastigheter behöva upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

6.4 Markupplåtelse för vägslänt/ bergskärning för kommunala gator

Vid utbyggnad av kommunala gator erfordras upplåtelser för vägslänter/bergskärningar på nedanstående enskilda fastigheter. Angivna ytor på plankartan är baserade på en förprojektering av vägen och bör betraktas som preliminära. Schablonmässigt har ett område inom 6 m från kvartersgräns angivits. Slutliga uppgifter om ytbehov kan tas fram först i detaljprojekteringen som görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Slänterna säkerställs med avtals servitut, se punkt 4.3.3. I samband med marklösen och anläggningsarbeten ersätter även kommunen för skadade tomtanläggningar så som häckar och staket m m.

Tabell 1.4 Fastigheter som vid utbyggnad av kommunala vägar erfordras upplåta del av marken för vägslänt / bergskärning

Fastigheter	För Tallsåtrav	För Uttringev	För Berghemsv
Uttringe 1:392	X	X	
Uttringe 1:393		X	
Uttringe 1:394		X	
Uttringe 1:391	X		
Uttringe 1:401	X		
Uttringe 1:402	X		
Uttringe 1:403	X		
Uttringe 1:365	X		
Uttringe 1:366	X		
Uttringe 1:364	X		
Uttringe 1:406	X		
Uttringe 1:362	X		
Uttringe 1:342	X		X
Uttringe 1:332	X		
Uttringe 1:331	X		
Uttringe 1:201	X		X
Uttringe 1:446	X		X
Uttringe 1:289			X
Uttringe 1:452			X
Uttringe 1:335			X
Uttringe 1:336			X
Uttringe 1:199			X

Kommentar: Utöver de ytor som anges på plankartan kan upplåtelse för vägslänt eventuellt även behövas vid anslutande gång- och cykelväg för:

- del av Uttringe 1:471
- del av Uttringe 1:310

6.5 Mark för kvartersväg mm

Vårhagavägen: För befintlig väg inkl breddning och sikttrianglar, ny vändplan, diken, del av befintlig väg som behålls för gång- och cykeltrafik, samt öst-västlig gångpassage som bibehålls tas hela den östra delen av marksamfälligheten Uttringe s:23 i anspråk förutom den yta som behövs för Uttringevägen enligt punkt 6.2. Mark tas också i anspråk från del av Uttringe 1:391, 1:399, 1:394, 1:400, 1:405, 1:404, 1:401.

Sollidenvägen: För merparten av befintlig inkl diken och breddning, ny anslutning till Berghemsvägen – Tallsåtravägen, befintlig vändplan i södra

änden, ny vändplan i norra änden samt befintlig gångväg som bibehålls men där fastighetsgränser korrigeras efter befintliga förhållanden tas merparten av marksamfälligheterna Uttringe s:14 och s:15 i anspråk. Mark tas också i anspråk från del av Uttringe 1:201, 1:331, 1:332, 1:333, 1:342, 1:341, 1:340, 1:335, 1:336, 1:339, 1:337, 1:338, 1:334 och 1:199. Delar av dessa områden på privata fastigheter är upplåtna för befintlig gemensamhetsanläggning för vägen. Se även punkt 6.6 angående mark som överläts mellan privata ägare inklusive förvärv från marksamfälligheter.

För en ny kvartersväg väster om Berghemsvägen inklusive vändplan, diken och slänter tas mark i anspråk från del av Uttringe 1:289.

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 den nya detaljplanen anger erfordras ett antal markförvärv till enskilda fastigheter från enskilda fastigheter, kommunen (för mark som ej är allmän plats) och samfälld vägmark.

Fastigheten Uttringe 1:402 och/ eller 1:403 bör förvärva del av fastigheten Uttringe 1:516

För anpassning av fastighetsgränser till befintlig gångväg bör

- fastigheten Uttringe 1:332 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14

- fastigheten Uttringe 1:342 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14

- marksamfälligheten Uttringe s:14 förvärva del Uttringe 1:332 och del av Uttringe 1:342

Med anledning av Sollidenvägens nya anslutning till Berghemsvägen – Tallsätravägen bör

- fastigheten Uttringe 1:331 förvärva del av marksamfälligheten Uttringe s:14.

- Uttringe 1:333 bör förvärva hela marksamfällighet litt ai2 (f d brunn vid Sollidenvägen)

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 detaljplan för Solliden har ett förslag till gatukostnadsutredning för planområdena Heliodal och Solliden upprättats av MSB. Denna utredning är en separat handling. Enligt kommunens praxis debiteras de verkliga kostnaderna, som sammanställs då allmänna anläggningar är färdigställda. Angivna belopp utgår från kostnadsbedömningen i en förprojektering från 2014 och är därför att betrakta som preliminära. Följande har gatukostnader beräknats.

Befintlig villa vid ga-anl	66 tkr
Befintlig villa vid kommunal gata	83 tkr
Nyttillkommen villa vid ga-anl	133 tkr
Nyttillkommen villa vid kommunal gata	166 tkr
Reservtomt förskola mm	1329 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 och med den taxa som gäller från 2012-01-01 blir anläggningsavgiften nedanstående. Eftersom tomtytan ingår som en komponent i va-taxan kommer anläggningsavgiften att variera beroende på vilken tomtyta fastigheten har.

Grundavgift	c:a 48 tkr
Tomtyteavgifter	c:a 40 tkr
Lägenhetsavgift	c:a 72 tkr
Summa (exkl moms)	c:a 160 tkr
Moms 25%	c:a 40 tkr
Totalt (inkl. moms)	c:a 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 och GC-vägar inom planområdet) enligt 8.2 och för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningar inom planområdet och med anslutning till befintlig avloppsledning som redovisas under 8.3.

Kostnader för utbyggnad av vägar och ny gc-väg	c:a 9 504 tkr
Kostnader för utbyggnad av allmänna VA-ledningar	c:a 15 739 tkr
SUMMA KOSTNADER	ca 25 243 tkr

7.5 Kommunala intäkter

Kommunen beräknas få följande intäkter när detaljplanen är genomförd:

- Gatukostnadsersättning enskilda byggrätter för villor	ca 6 059 tkr
- Anläggningsavgift (vatten och avlopp) och dagvatten gata från kvartersvägar	ca 8 840 tkr
- Försäljning av kommunal villatomt (1 st), netto exkl gatukostn	ca 1 000 tkr
SUMMA INTÄKTER	ca 15 899 tkr

7.6 Kostnader för att skapa en byggklar villatomt

Nedan angivna kostnader gäller under vissa förutsättningar och vid rådande kostnadsläge och 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 140-60 tkr
- Gatukostnadsersättning, ej belagd med moms	ca 65-165 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 435-515 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 samrådsförslaget och har kompletterats 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.

8.3 Utbyggnad av kommunalt VA-nät och dagvattenanläggningar

Förprojekteringarna som nämns under punkt 8.2 redovisar även hur och till vilka kostnader VA-nätet skall byggas ut inom planområdet och med anslutningar till övriga nätet utanför planområdet. 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 i utredningarna som nämns under punkt 8.2. Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av övriga kvartersvägar.

8.5 Transformatorstationer, el- och teleledning

På Uttringe S:14, Uttringe 1:201 och 1:331 planeras utrymme för en ny transformatorstation.

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

8.6 Tekniska utredningar

En arkeologisk utredning etapp 1 har utförts. Någon fortsatt arkeologisk utredning eller förundersökning erfordras ej.

8.7 Dokumentation och kontroll

Utbyggnad av VA-ledning söder om Sollidens planområde, med anslutning till befintlig huvudledning över Ekdalen-Källdalen berör nyckelbiotop och ev naturvärdesobjekt. Samråd med Skogsstyrelsen fordras inför arbetet.

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

9 Övriga beslut mm

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 anläggande av VA-ledning i/vid dike inom planområdet samt invid källa i läge som korsar flödet från källan till bäcken utanför planområdet. Kommunen ansvarar för att ansöka.

10 Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av MSB-förvaltningen i Salems kommun genom Magnus Hansson, exploateringsingenjör och Karin Hoas, planarkitekt, i samråd med Conny Olsson, chef för plan- och exploatering och Svante Guterstam, Ramböll.

Förslag på revidering av planförslaget efter utställning

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med en komplett tabell för vilka fastigheter som ska upplåta ledningsrätt för allmänna VA-ledningar.

Magnus Hansson
Exploateringsingenjör

Conny Olsson
Chef för plan- och exploatering