

SAMRÅDSMÖTE HERMANSTORP

För detaljplan samt gatukostnadsutredning

Dagordning

1. Planprocessen
2. Bakgrund
3. Planförslag
4. Översvämningsproblematik
5. Vatten och avlopp
6. Gatuombyggnad
7. Gatukostnad
8. Projektets tidplan
9. Allmän frågestund
10. Enskilda frågor
 - Detaljplan
 - Gatukostnad
 - Vatten och avlopp



Bakgrund

- Utvecklingsprogram för Vega-Norrby 1997
- Planuppdrag 2010 men resursbrist
- Nystart hösten 2013
- Översvämningsproblematik, och viss resursbrist bland konsulter
- Samrådsförslag våren 2016



Detaljplan



- Samråd – kvartal 2 2016
- Granskning – kvartal 4 2016
- Antagande – kvartal 2 2017

Detaljplan

samråd

granskning

antagande

laga kraft

Genomförande

Kommunen bygger ut gator, vatten och avlopp

- Byggstart – tidigast hösten 2017
- Byggperiod – ca 2 år

Detaljplan

samråd

granskning

antagande

laga kraft

Genomförande

Kommunen bygger ut gator, vatten och avlopp

Egen utbyggnad

Bygglov kan ges enligt den nya detaljplanen



Planförslag

Dagvattenhantering

Kontakt med omgivande områden

Behov av kommunal service - förskola

Modern gatustandard

Förtäta men delvis bevara karaktär

Byggrätt

Styckningar

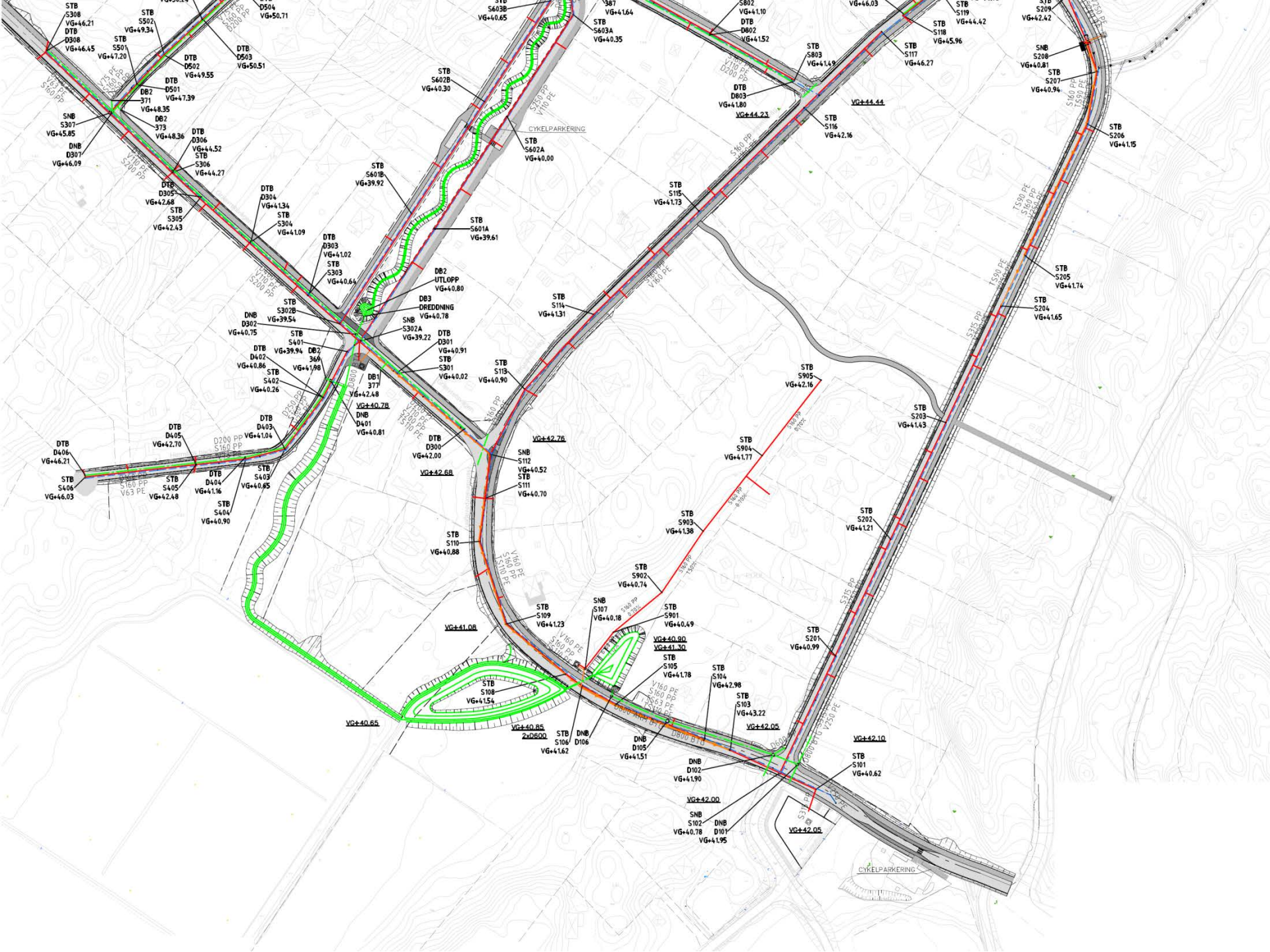
Bevarande av naturmark

Placering och Utformning

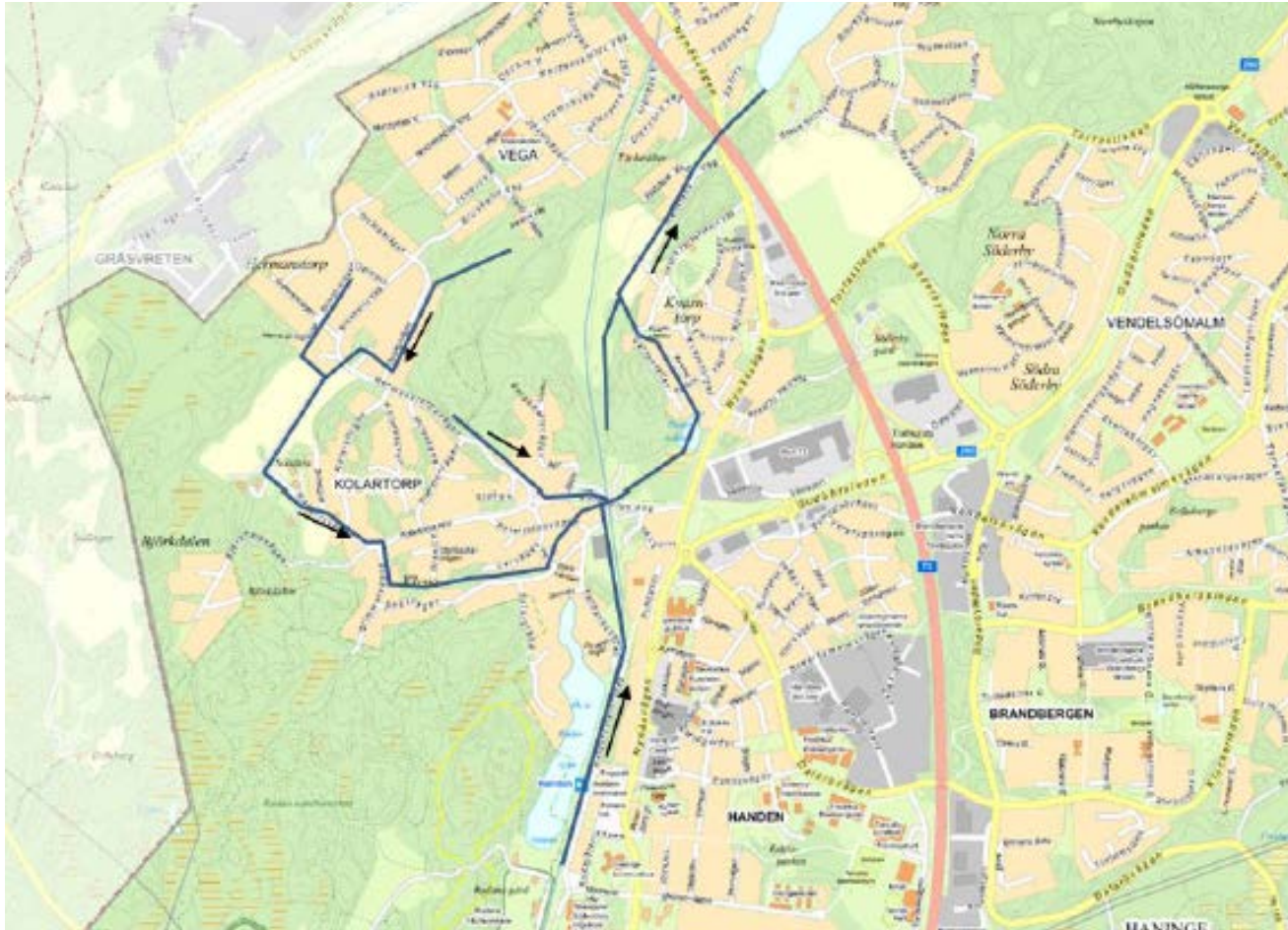


Förprojektering





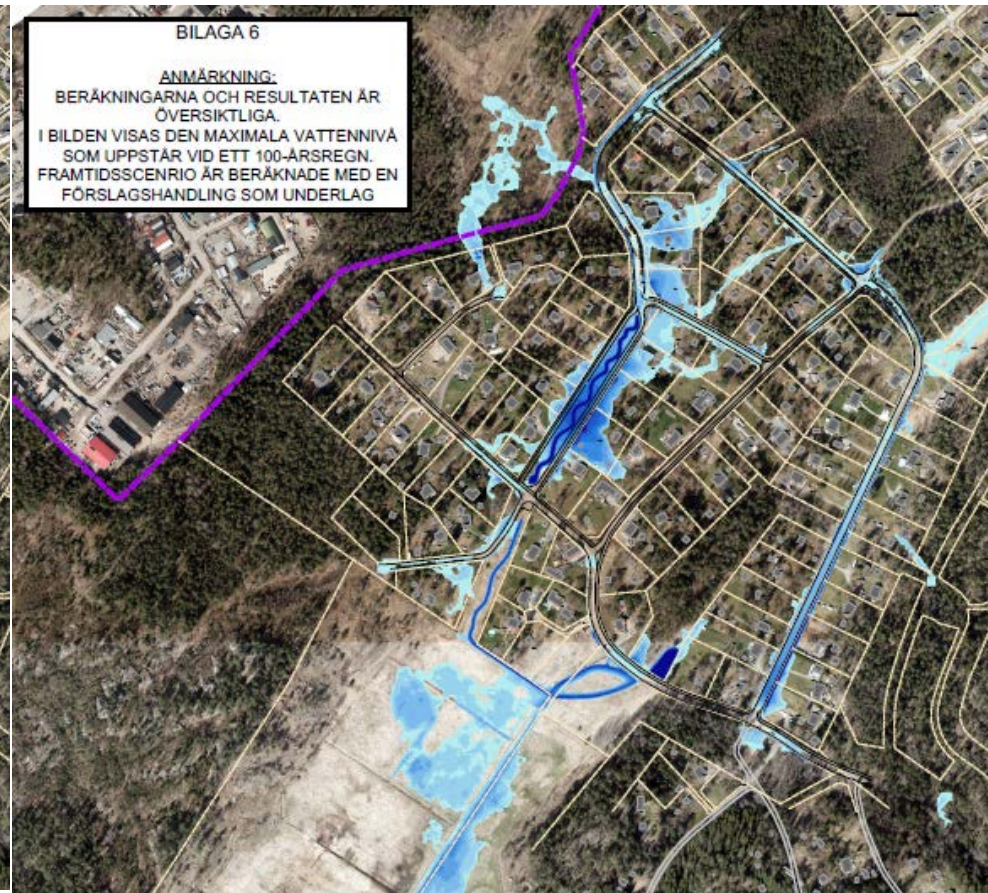
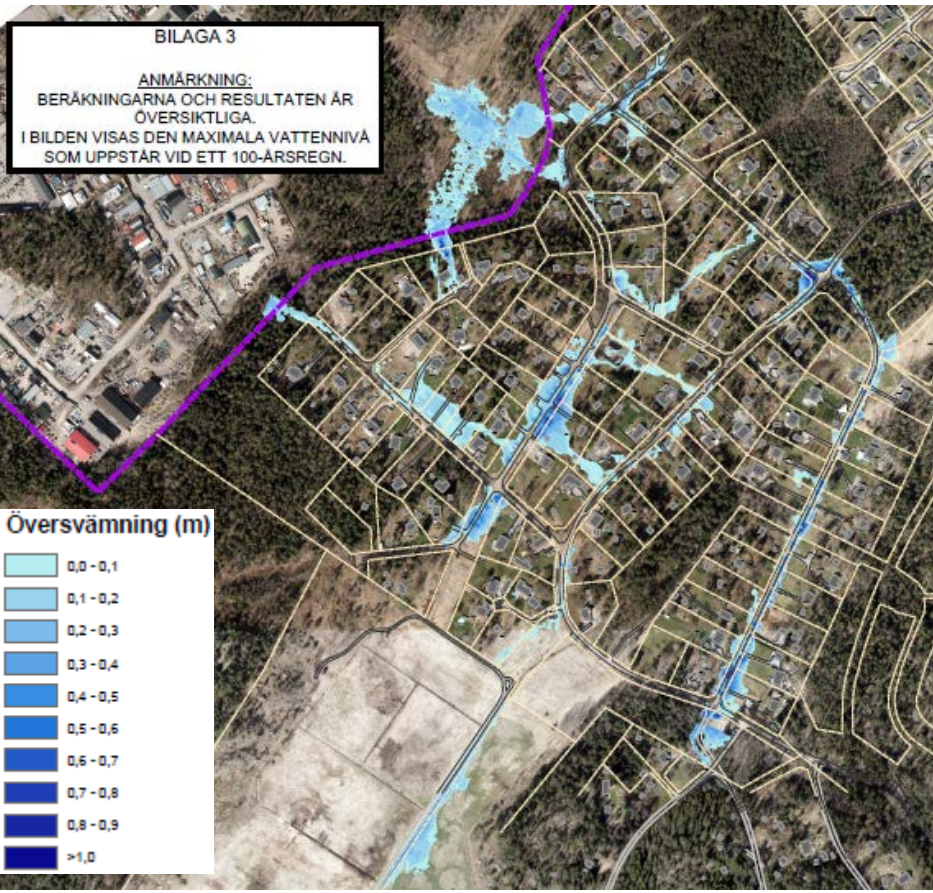
Dagvatten - Övergripande system



100-års regn

Nuläge

Framtid

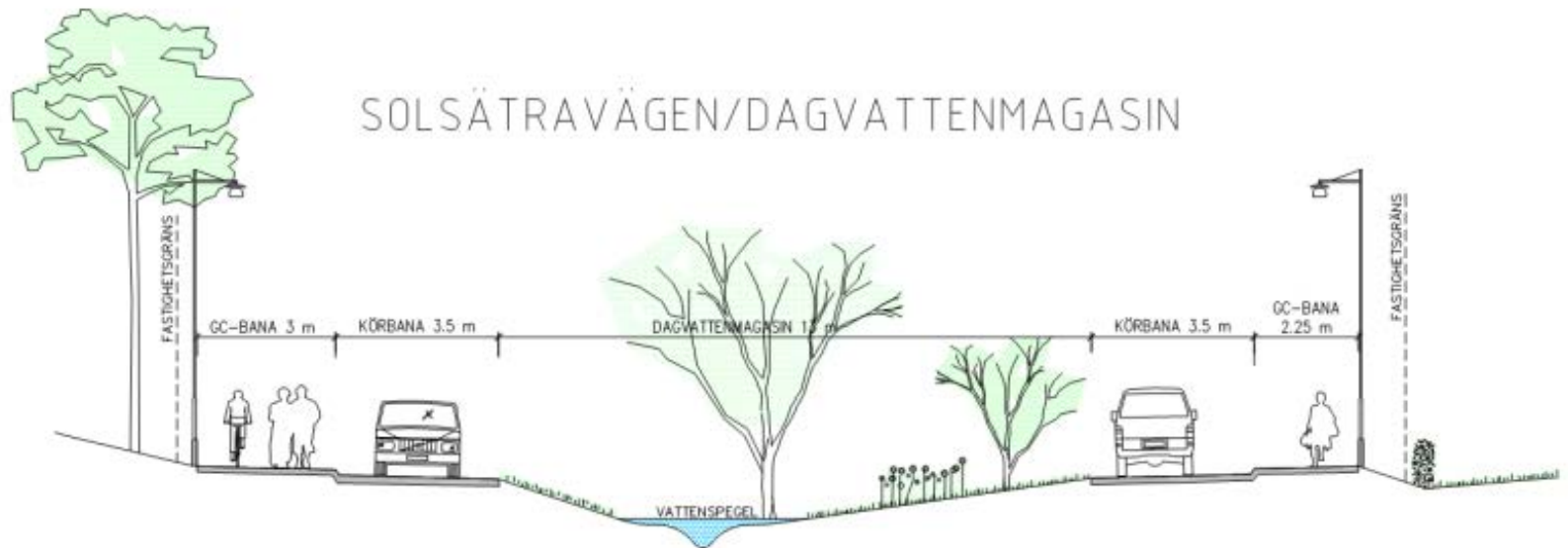


Exempel på dagvattenhantering

(bilder från Svensk Vatten Publikation P110)



SOLSÄTRAVÄGEN/DAGVATTENMAGASIN





Kostnader vatten och avlopp

VA-verksamheten är avgiftsfinansierad, det vill säga inte bekostad med skattemedel.

Anläggningsavgift:

Engångsavgift som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning.

Brukningssavgift:

Periodisk avgift som beror på vattenförbrukningen. Debitering sker sex gånger per år.

När ska anläggningsavgiften betalas?

När VA-utbyggnaden är utförd och överlämnad till VA-avdelningen påbörjas fakturering.



Beräkningsexempel



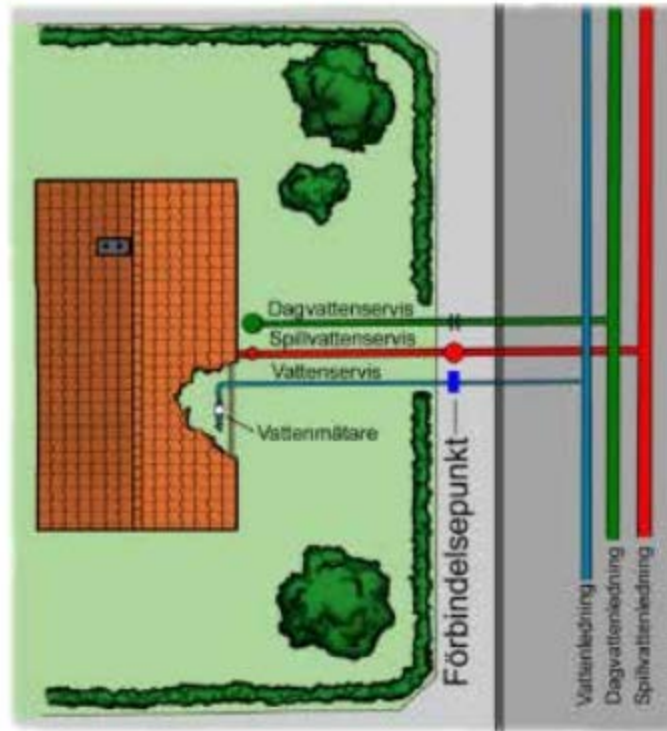
Anläggningsavgift enligt 2016-års taxa med en tomt på 1200 kvm

			Samtliga siffror inkl moms
A	Servisavgift per fastighet	52 970 kr	52 970 kr
B	Förbindelsepunkt per fastighet	50 450 kr	50 450 kr
C	Tomtyteavgift per fastighetsyta	1200x 52,5 kr/m ²	63 000 kr
D	Lägenhetsavgift	45 400 kr	45 400 kr
Begränsningsregel: C får inte vara större än a+b+d tillsammans			
			Totalt anslutningskostnad (V,S,D) 211 820 kr
+/- 100 kvm motsvarar ca 5 200 kr			

Exempel årskostnad bruksavgift

För en villa med en förbrukning på 150m³/år är bruksavgiften ca 4 357 kr/år.

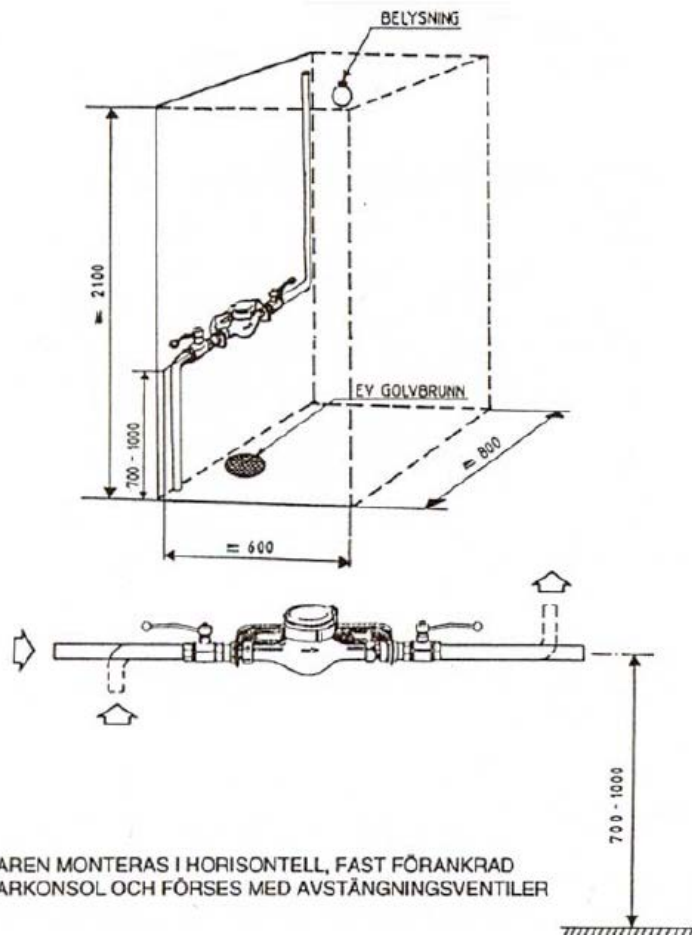
Förbindelsepunktens läge



Markera önskemål om placering av förbindelsepunkt på karta

Vattenmätare

- Plats för vattenmätare förbereds i frostfritt utrymme.
- Vattenmätaren får inte vara inbyggd.
- Mätaren installeras av kommunen.



Gatuutbyggnad

- Utbyggnad av allmän platsmark:
 - Nya väggroppar
 - Bredare asfalterade gator
 - Gång- och cykelvägar
 - Förberedelser för busstrafik
 - Belysning
 - Dagvattenhantering
- Markinlösen, servitut
- El och teleledning (samordningsansvar)

Gatuutbyggnad - genomförande

- Byggverksamhet förmodligen på flera ställen samtidigt med stora maskiner.
- Gräva och/eller spränga för va-ledningar i alla vägar.
- Framkomligheten kommer att påverkas - ambitionen är så liten påverkan som möjligt.
- Boende utanför och inom området ska kunna ta sig igenom.
- Information om utbyggnaden kommer att finnas på projektets hemsida:
www.haninge.se/hermanstorp



Vad oplever jag som boende?

Vad upplever jag som boende?



Vad opplever jag som boende?



Vad opplever jag som boende?



Vad opplever jag som boende?



UTBYGGNAD

- Markinlösen och släntservitut

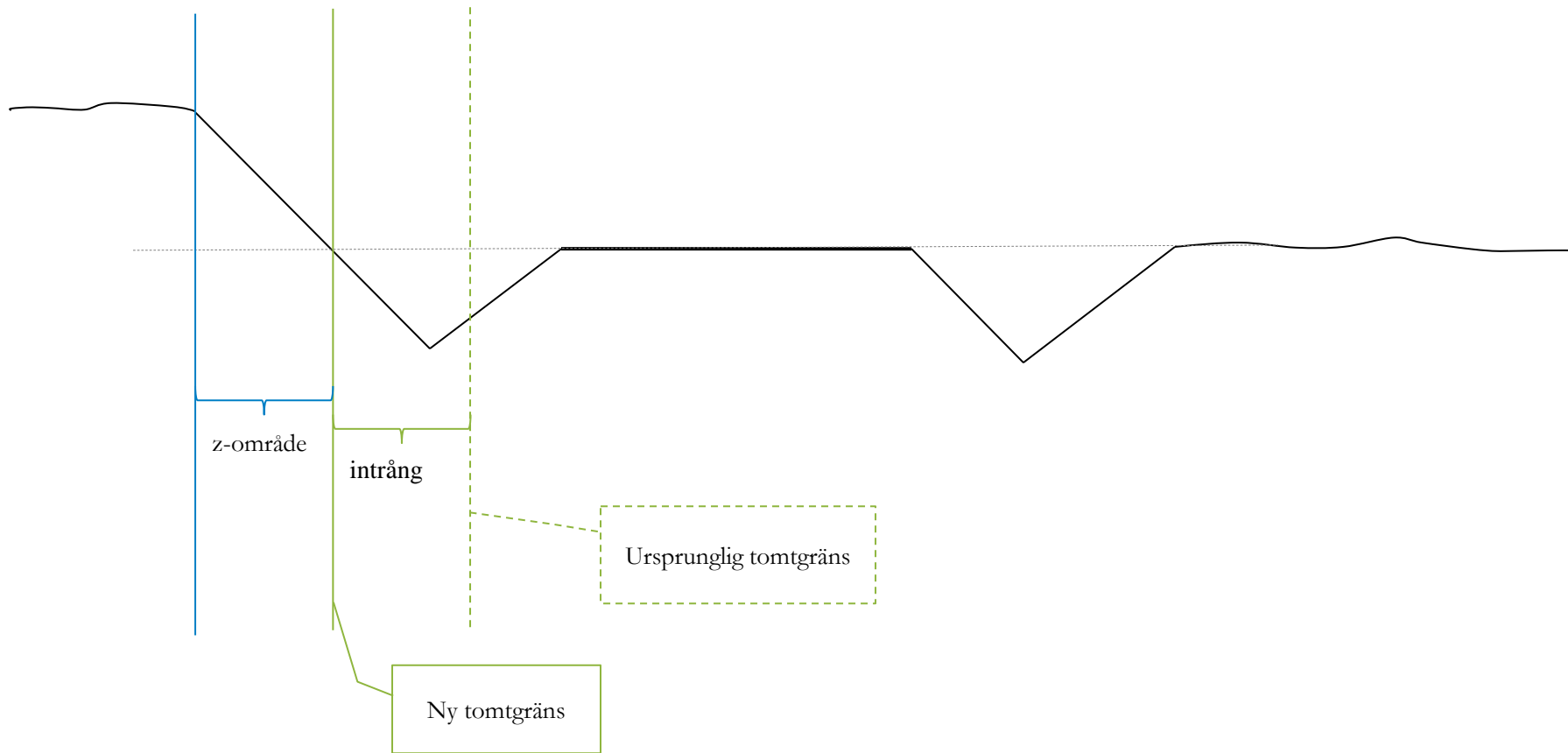
Kommunen är huvudman för allmän platsmark och därmed skyldig att iordningställa gator och övriga allmänna platser.

Mark för **Allmän plats** löser kommunen in med äganderätt.

Mark som enbart behövs för slänt, utanför ordinarie vägområde, benämnda ”**z-områden**”, löser kommunen med **servitutsrättighet**.

Kommunens ambition är alltid att i första hand komma överens med de fastighetsägare som berörs av markinlösen och servitutsupplåtelser.





Gatukostnader

När kommunen är skyldig att bygga ut gator och andra anläggningar inom allmän platsmark får kommunen enligt **Plan och bygglagen** (2010:900) ta ut ersättning för detta av fastighetsägarna.

För detta ändamål har Haninge kommun antagit en **gatukostnadspolicy**. Med denna policy som grund genomförs en **gatukostnadsutredning** som ska redovisa:

- Fördelningsområde
- Kostnadsunderlag
- Fördelningsgrund



Gatukostnader

- Fördelningsområde Hermanstorp

Fördelningsområdet är avgränsningen av vilka fastigheter som ingår och som kostnaderna fördelas mellan.

I Hermanstorp gäller att fördelningsområdet fullt ut överensstämmer med detaljplaneområdet.



Gatukostnader

- Kostnadsunderlag Hermanstorp

Kostnadsunderlaget är beräknat utifrån att de ska täcka kommunens faktiska kostnader för utbyggnaden.

Reduktion för överstandard: 65% av kostnaden för bussgatan ingår i kostnadsunderlaget.

Kalkylerat kostnadsunderlag är ca **38 500 000 kronor**.

Lägsta summan av antingen **faktiska kostnaderna** eller **utredningens kostnadsunderlag plus index** utgör underlag för fakturering.

Gatukostnader

- Fördelningsprincipen Hermanstorp

Andelarna beräknas utifrån detaljplanens möjliga byggrätter. Totalt antal andelar i Hermanstorp är **136,8**

Kostnad utifrån kostnadsberäkning:

- 0,5 andelar (befintligt hus/byggrätt) – **140 716 kr**
 - 1,0 andelar (ny friliggande byggrätt) – **281 433 kr**
 - 0,8 andelar (ny sammanbyggd enhet*) – **225 146 kr**
- *T ex ett parhus -> två enheter -> 2*0,8 andelar

Övriga fastighetstyper, efter utredning:

- 5 andelar för nytillkommen förskola – **1 407 164 kr**



Gatukostnader

- Fakturering

När?

Fakturering sker när anläggningarna är slutbesiktigade.

Till vem?

Fakturering sker till vid tillfället lagfaren ägare

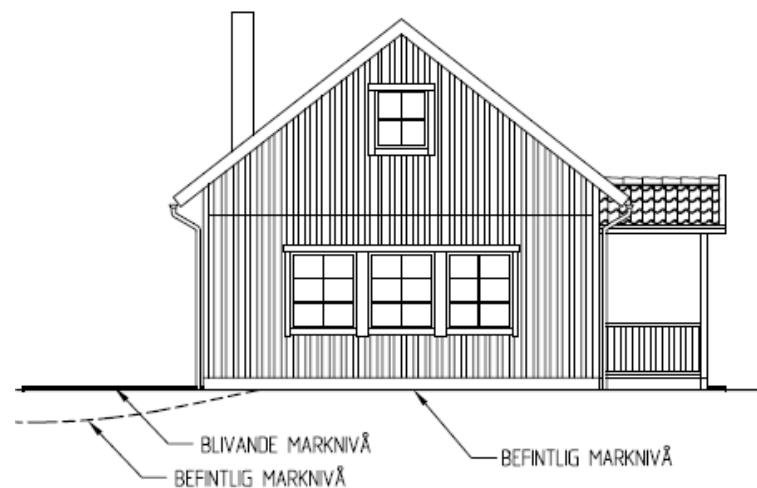
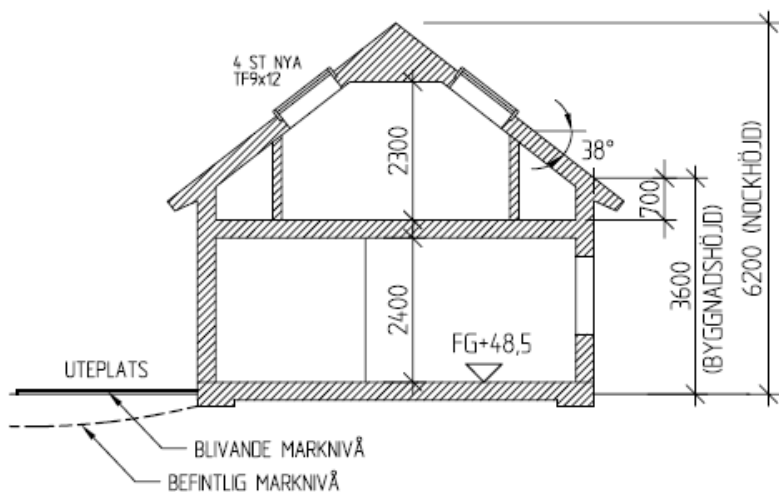
Möjligheter till anstånd:

- För **obebyggda fastigheter** där bygglov ej sökts, finns möjligheten att skjuta upp betalningen i högst 4 år eller till dess bygglov söks. Ränta utgår på beloppet (ref+2%).
- Det finns möjlighet att lägga upp en **avbetalningsplan** på högst 10 år. Ränta utgår på beloppet (ref+4%).



Bygglov

- Vad går att göra under pågående planarbete?
- Anståndsbeslut
- Fördröjd genomförandetid



Mer information:

- haninge.se/hermanstorp
- omvandlingsfolder



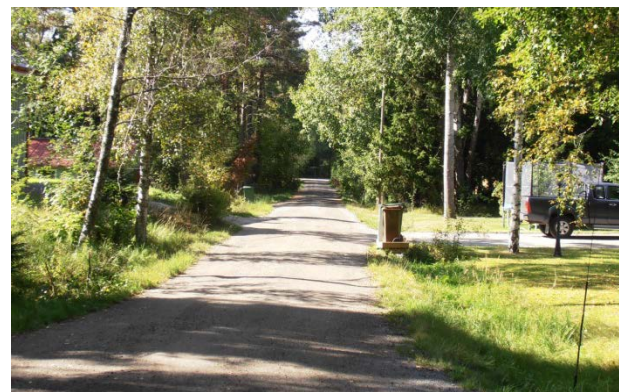
Kontakt

Anders Nordenskiöld – detaljplan
anders.nordenskiold@hanninge.se, 08-606 83 25

Catharina Claesson – projektering
catharina.claesson@hanninge.se, 08-606 73 03

Kaj Brantemark – fastighetsfrågor, gatukostnader
kaj.brantemark@hanninge.se, 08-606 83 12

Christian Bascunan – vatten och avlopp
Christian.bascunan@hanninge.se, 08-606 82 07



Lämna synpunkter:

- Synpunkter på **detaljplanen** skickas till stadsbyggnad@haninge.se eller Haninge kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, 136 81 Haninge
- Synpunkter på **gatukostnadsutredningen** skickas till kaj.brantemark@haninge.se eller Haninge kommun, Mark och exploatering, 136 81 Haninge
- Yttranden ska ha inkommit **senast 7 juni**