

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i november 2005

#### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

#### DETALJPLANEN

Planens huvudsyften är att ge förutsättningar för olika former av boende för äldre, möjliggöra byggandet av en privatvilla samt lösa angörings- och parkeringsfrågor.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Områdesnämnden Sicklaön vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet. Ägaren av Danvikshem, fastigheten Sicklaön 37:42 (nedan benämnd Danvikshem) samt ägaren till fastigheten Sicklaön 37:46 (nedan nämnd Kenora KB) ska vara huvudmän för kvartersmarken. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danvikens hospital. Detaljplaneavtal skall upprättas mellan kommunen och Kenora KB.

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning,

avgifter för VA-anlutningar, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige. Kommunen och exploitören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

### Genomförandeorganisation

#### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Stadsbyggnad, exploateringsenheten.

#### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

#### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Sicklaön. Till områdesnämnden lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Stadsbyggnad, bygglovenheten. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten på Stadsbyggnad.

#### El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

#### Tidplan

Plansamråd	dec 2005-jan 2006	<del>jan-mars 2005</del>
Utställning	maj-juni 2006	<del>maj-juni 2005</del>
Kommunfullmäktiges antagande	dec 2006	<del>dec 2006</del>
Allmänna anläggningar färdiga	dec 2007	

Utbyggnaden av bostäderna kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Genomförande anläggningar på allmän platsmark

##### Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbodavägen.

Östra Finnbodavägen skall rustas upp och förses med ny belysning. En ny gångbana skall anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida. Detta ska ske med minsta möjliga ingrepp i omgivande natur/trädgårdsmark. En bussvändslinga skall efter godkännande av SL byggas ut på kvartersmark.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

#### Parkanläggningar

Strandpromenaden utmed Norra kusten skall byggas ut över Danvikshems fastighet nere vid vattnet (Sicklaön 37:42,2). Syftet är att binda samman redan utbyggd strandpromenad vid Saltsjöqvarn och Danviksstrand. ~~I~~ med i exploateringsavtal ~~regleras~~reglerad framtida utbyggnad av strandpromenad vid Finnboda varv. I samband med arbetet med strandpromenaden skall även säkerheten i området ses över. Området med den framtida strandpromenaden ingår inte i planområdet utan utbyggnaden regleras i exploateringsavtalet.

På den nedre nivån nära Vilans skola anläggs efter detaljstudier en gångväg med belysning och bänkar dels för att få till stånd en trevlig promenad nedanför Danvikshem för de boende där, dels för att förbinda den nya bebyggelsen vid Finnboda varv med områdets enda bollplan samt med Vilans skola. Området ingår inte i planområdet utan utbyggnaden regleras i exploateringsavtalet.

När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av naturmarken med anläggningar.

#### Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

#### Vatten och avlopp

Enskilda ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten skall för Danvikshems del anslutas till befintliga enskilda ledningar. Befintliga ledningar är anslutna till kommunens ledningsnät i en anslutningspunkt i Danvikshemsvägen.

Enskilda ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten skall för Kenora KBs del anslutas till enskilt ledningsnät i Finnboda varv enligt gällande avtal.

#### Dagvatten

Dagvattnet inom området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt. Oljeavskiljare krävs för parkeringsplatser för mer än 10 bilar. En ny allmän dagvattenledning skall anläggas i Östra Finnbodavägen.

Vegetation i sluttningzoner skall säkerställas nödvändig vattentillgång.

### Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer inledningsvis att ske från befintliga värmecentraler. Utbyggnad av fjärrvärme planeras i området.

### Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Även under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

### Brandskydd

Nybyggnad skall i förekommande fall (smalpunkthusen) utföras med brandsäkra trapphus (Tr2Tr2).

### Geotekniska åtgärder

På grund av reservat för vägtrafiktunnel för Östlig Förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stömljud etc. ej kommer att överskridas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital, fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Planområdet berörs till en del av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel. Framställning skall göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av kvartermarken.

### Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartermarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs t.ex. av ytor för kommunikation, parkering, gemensamhetslokaler, natur samt parkanläggningar. Danvikshem och Kenora KB skall i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Planenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Elisabeth Rosell  
Landskapsarkitekt