

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på Exploateringsenheten september 2011

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 ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Detaljplanens huvudsyften är att ge förutsättningar för olika former av boende för äldre, skapa möjlighet för åtta lägenheter i fyra parhus samt lösa angräns- och parkeringsfrågor i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslinga. Fastighetsägarna av Sicklaön 37:42 (Danvikshem), Stiftelsen Danviks Hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening, ska vara huvudman för kvartersmarken. Dessa benämns nedan som exploatören. Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och Stiftelsen Danvikens hospital.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar bland annat frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltungsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar, myndigheter och andra

kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Dessutom ska i exploateringsavtalet regleras exploatörens bidrag till gemensamma anläggningar på Sicklaön. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören 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 Miljö & 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 Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

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

Tidplan

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Granskning	feb 2012-apr 2012
Kommunfullmäktiges antagande	aug 2012
Allmänna anläggningar färdigställda	aug 2013

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 ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbodavägen.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida. En ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats.

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

Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar som kommunen ska ta över. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utkiksplatser, odlingslotter, växthus, rekreationsytor med mera. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 6 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbodavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från kommunal anslutningspunkt vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till bussvändplan.

All nyttillkommande bebyggelse, Övre Varis, parvillorna, Östra husen och Södra husen ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Övre Varis och parvillorna, som angränsar till Östra Finnbodavägen, ansluts direkt mot gatan. För de Östra husen och de Södra husen blir de privata ledningarna fram till allmän gata något längre.

En ny pumpstation förläggs intill parkeringen i svackan på Östra Finnbodavägen.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan och vid parvillorna.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin/rening inom kvartersmark ska prövas. Oljeavskiljare krävs för parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet ska lösas genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar.

För de enskilda parhusen återstår att utreda en lösning med luftvärmepump istället för en anslutning till fjärrvärmeledning.

Avfallshantering

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

Brandskydd

Nybyggnad ska i förekommande fall utföras med brandsäkra trapphus.

Geotekniska åtgärder

I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup på två ställen, eftersom vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig Förbindelse.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning.

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 stomljud etc. ej kommer att överskridas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital, HSB Bostad AB och HSB Stockholm Ekonomisk förening, fastigheten Sicklaön 37:46 som ägs av Kenora KB samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten

Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danvikens hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrielokaler HB.

Nya fastigheter ska bildas i samband med genomförande av detaljplanen. Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. De marköverföringar som ska göras i samband med detaljplanen är:

- Delar av Sicklaön 37:46 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbodavägen.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.
- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:46 för att bli kvartersmark.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt och marken ianspråktagen. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas. Strandskyddet föreslås endast upphävas för trappa och tomt för kontorshus inom Sicklaön 36:46, där marken sedan lång tid är ianspråktagen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs t.ex. av ytor för kommunikation, parkering, gemensamhetslokaler och natur. Exploatören och Kenora KB ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar. De gemensamhetsanläggningar som föreslås bildas återfinns nedan.

Gemensamhetsanläggningar Danvikshem 9107		
Gemensamhetsanläggning	Delar	Deltagare
g1	All naturmark, markparkering till parhusen, boulebana, odlingslotter, växthus, utkiksplatser samt rekreationsytor	Södra husen, östra husen, befintligt seniorhus och parhusen
g2	Tillfartsväg till parhusen, SLG samt befintlig villa tillhörande Danvikshem	SLG, Danvikshem och parhusen
g3	Klubbhuset	Södra husen, östra husen, befintligt seniorhus, parhusen och Danvikshem
g4	Vägen till södra och östra husen, garage, entré till befintligt seniorhus, entré till garage, lokaler i befintligt seniorhus samt parkering ovanpå garage	Södra husen, östra husen och befintligt seniorhus

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören 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

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Anja Ullvin
Projektledare/exploateringsingenjör