
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i september 2010

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

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder och verksamheter på den gamla industrimarken och i delar av naturmarken samt att möjliggöra för en småbåtshamn.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	3:e kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2011 - 4:e kvartalet 2011
Allmänna anläggningar färdiga	3:e kvartalet 2013

Utbyggnaden inom kvartersmark och av allmänna anläggningar kan påbörjas tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatumark med gångbana, dagvattenhanteringen, naturmark, del av kaj samt gångväg på kajen, inom planområdet. Ägaren av fastigheten Skarpnäs 2:3 (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken. Lidingö Stad är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi AB för det allmänna elnätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören 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, markförläggning av nuvarande luftledningar för elektricitet m m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

Kommunen svarar för drift och underhåll av sina anläggningar. Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll av sina anläggningar antingen direkt eller genom att bilda en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening.

Genomföranderorganisation

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploatören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Nacka kommun.

El/energi

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Skarpnäs 2:3 och 2:5 som ägs av Telegrafberget fastighets AB (exploatören), del av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ägs av Nacka kommun, del av fastigheten Skarpnäs 2:4 som ägs av Fastighets AB Kungsholmsgatan samt del av samfälligheten Skarpnäs S:1.

Detaljplanen innebär att ca 6000 kvm mark som ska utgöra kvartersmark överförs till fastigheten Skarpnäs 2:3 från fastigheten Skarpnäs 2:14. Denna marköverföring skall ske genom fastighetsreglering.

Planen innebär även att ca 24000 kvm mark för allmän plats, både gata och natur, skall överföras till Skarpnäs 2:14 från Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4 och Skarpnäs S:1. Överföringen av detta område skall ske genom fastighetsreglering. Eventuell ersättning för dessa markområden skall exploatören stå för.

Tredimensionell fastighetsbildning behöver genomföras för det befintliga berggrummet.

Det åligger exploatören att söka fastighetsbildning för dessa åtgärder.

Inom kvartersmarken kommer det att finnas anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, lekplats, dagvatten- och va-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms för närvarande 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 kvarters- och allmänplatsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Skarpövägen och planerade nya lokalgator för bostadsområdet. Skarpövägen måste rustas upp samt förses med trafiksäkerhetshöjande anordningar. Lokalgatorna och Skarpövägen skall förses med belysning. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av

trafikanläggningarna. Gatan på kvartersmark märkt med g i planen ingår i gemensamhetsanläggningen och därmed svarar den för drift och underhåll.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering för bostäder och verksamheter anordnas på kvartersmark. Parkering för besökare till naturreservatet kombinerat med infartsparkering ordnas på allmän plats.

Vatten och spillvatten

Planområdet skall anslutas till Lidingö Stads VA-nät

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark skall så långt som möjligt omhändertas lokalt.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer huvudsakligen att ske med sjövärmepumpar. Exploatören svarar för att söka erforderliga tillstånd för detta.

Avfallshantering

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av Skarpövägen, lokalgator och gångvägar m m. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom dagvattenledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet.

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

Exploateringsenheten

Susanne Moberg
Exploateringsingenjör