

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i oktober 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 för de olika åtgärder som ska genomföras. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Planförslaget utgör den femte plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom de delar av Tollareområdet som ägs samt ska upplåtas till NCC.

Planförslaget innebär en utbyggnad av ca 50 lägenheter i flerbostadshus, varav 6 lägenheter planeras som gruppbestäder, sk LSS-boende. Gruppbestäderna är integrerade i flerbostadshusen och föreslås placerade i entréplanet. Gårdsvägen som är tillfartsväg till området ska breddas och förses med en gångbana utmed dess östra sida.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	mars-april 2011
Utställning	januari 2012
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2012

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatumark inom planområdet som inte ligger på kvarterersmark.

Blivande exploatör ska vara huvudman för den kvarterersmark som är avsedd för bostäder inom planområdet. Huvudman för gruppbofäder är kommunen. Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvarterersmark. Bebyggelsen ska upplåtas med hyresrätt.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna elnätet inklusive nätstationen.

Nacka kommun äger större delen av marken inom planområdet. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och NCC (exploatör) gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. I avtalet finns en avsiktsförklaring om markanvisning till NCC avseende delplan 4. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar. Exploatören ska projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet.

Ett exploateringsavtal inkl bestämmelser kring upplåtelse av tomträtt ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen, delplan 4, antas av kommunfullmäktige. Tomträttsavtalet upprättas när aktuell fastighetsbildning är klar. Tomträttsavtalet ger exploatören besittningsrätt till kvarterersmarken inom planområdet för att uppföra planerad bostadsbebyggelse. Exploateringsavtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar.

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 exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov

Ansökan om bygglov ska lämnas till bygglovenheten, Nacka kommun. Beslut om bygglov, startbesked m m fattas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

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

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av gator och park, VA-, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Tollare 5:1 som ägs av Nacka kommun och del av Tollare 1:16 som ägs av NCC AB.

Kvartersmarken inom planområdet ska bilda en ny fastighet genom avstyckning och fastighetsreglering. Ny fastighet ska ägas av kommunen och upplåtas med tomträtt till exploatören.

Gårdsvägen utgör en del av gemensamhetsanläggningen Tollare ga:1. Eftersom den del av Gårdsvägen som ingår i planområdet kommer att bli en kommunal gata så kommer gemensamhetsanläggningen att omprövas utifrån de nya förutsättningar som delplan 4 skapar.

Villaägareföreningen Tollare 2:3 har ett nyttjanderättsavtal för lekplatsändamål inom planområdet. Avtalet kommer att sägas upp av kommunen senast 3 månader innan marken behöver tas i anspråk av kommande exploatör i enlighet med avtalet.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Planområdets tillfart ska ske från Sockenvägen via Gårdsvägen. Gårdsvägen ska breddas till en körbanebredd om 4,5 meter. Utformningen av infarten till Anarisvägen ses över med hänsyn till trafiksäkerheten i korsningen. Infarten till Gårdsvägen från Anarisvägen ska även ses över för att skapa en bättre trafikföring. Befintliga ledningar i Gårdsvägen måste beaktas vid ombyggnad.

Utmed Gårdsvägens östra sida, fram till korsningen vid Frankenburgs väg, byggs en gångbana med kantsten. Gångbanan inkl stödremsan ska vara 2,5 meter bred. En vändplats, så kallade T-vändplats, anordnas i korsningen Gårdsvägen - Frankenburgs väg inom planområdet.

Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att anpassas till kvartersgränsen mot ny bebyggelse. Även befintlig busshållplats på Sockenvägen kan behöva anpassas till den nya bebyggelsen.

En ny timglashållplats på östra sidan av Hedenströms väg i höjd med entrén till Johannes Petri skola ska anläggas för busstrafik.

Sockenvägen är via trafikplatserna i Björknäs och Orminge knuten till väg 222, Värmdöleden. Trafikbelastningen på väg 222 har under många år ökat och antas fortsätta att öka. Idag har trafikmängderna nått en nivå som under rusningstid på morgonen begränsar framkomligheten på Skurubron. På sikt planeras det för en ny Skurubro söder om nuvarande broar. För att lösa framkomligheten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny påfartsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222.

Parkering

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen. För att klara parkeringsbehovet krävs förutom markparkering ett garageplan under mark.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Anslutning kan ske efter att förbindelsepunkt vid fastighetsgräns har upprättats. Via självfallsledning i Hedenströms väg leds avloppet förbi Tollare folkhögskola till en pumpstation vid Skurusundet och därefter pumpas avloppsvattnet via sjöförlagda tryckledningar vidare genom Skurusundet till befintligt ledningssystem i Saltängen på Sicklaön. Befintliga vattenledningar finns strax utanför planområdet.

Dag- och grundvatten

Dagvattenhanteringen ska följa Nacka kommuns dagvattenstrategi, vilket bl.a. innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske i så stor utsträckning som möjligt före avledning till Skurusundet. Dagvatten ska fördröjas på kvartersmark, genom exempelvis fördröjningsmagasin alternativt ”gröna tak”. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker.

Med anledning av resultatet från genomförd dagvattenutredning (Rapport, Dagvattenutredning Tollare, Detaljplaneområde 4, 2011-11-24) kommer vidare utredningar att ske. Om det blir aktuellt med en grundvattensänkning för garaget

under mark ska tillstånd för vattenverksamhet sökas. Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska beslut om eventuell vattenverksamhet ha tagits.

Uppvärmning

Värmeförsörjningen ska företrädesvis ske via fjärrvärmenätet. Utbyggnad av fjärrvärmenätet pågår i närliggande område.

El

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation kommer att ligga kvar inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartermark. Själva sopbehållaren är nedsänkt under markytan. Flera storlekar på behållare och olika typer av inkast kan kombineras för att klara olika fraktioner vid sopsortering. Fastighetsnära källsortering av avfall ska i möjligaste mån anläggas.

Markföroreningar

Kartläggning och undersökning av eventuell förorenad mark kommer att göras. Eventuella markföroreningar ska saneras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Det ekonomiska ansvaret för utbyggnad och anpassning av gator inkl gång- och cykelbanor, anläggning av ny timglashållplats, VA-ledningar, teknisk kontroll, fastighetsbildning m m kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele m m debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov, tekniskt samråd, startbesked m m enligt gällande taxa.

Marköverföring

Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom överenskommelse mellan fastighetsägarna.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Christina Gerremo
Exploateringsingenjör