

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare, fastigheten Tollare 1:160 m fl, Tollare träskväg – delplan 1a, Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2008

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

Planförslaget utgör den första plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet. Planens syfte är en förtätning av den friliggande villabebyggelsen vid Tollare träsk i sydvästra Boo. Området innehåller idag fem bebyggda fastigheter. Planförslaget medger 24 nya villatomter. Två nya lokalgator byggs i området med anslutning från Sockenvägen. Området närmast öster om Tollare träsk utläggs som naturmark. Naturmarken samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet. Ett strandskyddsförordnande föreslås införas för sjön och naturmarken. Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2007
Utställning	2:a kvartalet 2008
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2008
Allmänna anläggningar färdiga	4:e kvartalet 2009

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart beräknas ske under 1:a halvåret 2009 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet som inte ligger på kvartersmark. Gatumark på kvartersmark ska utföras och underhållas via gemensamhetsanläggningar för berörda fastighetsägare alternativt regleras via servitut.

Ägaren av fastigheten Tollare 1:160 m fl, NCC AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvartersmarken med undantag från de befintliga fastigheterna Tollare 1:147, 1:148, 1:149, 1:151 och 1:155 som är enskilt ägda.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi för det allmänna el-nätet.

Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. Avtalet reglerar ansvar och kostnader samt exploatörens åtagande kring allmänna anläggningar övergripande.

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 frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, upplåtelseform för bostäder, 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.

Ett avtal ska träffas med Vattenfall AB och Boo Energi om markförläggning av elledningar innan detaljplanen antas.

Kommunen, exploatören och enskilda fastighetsägare 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 och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till Miljö & Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

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

Kommunen förutsätter samordning av utbyggnaden av gator, VA-, el-, och teleförsörjningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Tollare 1:17 som ägs av NCC AB (exploatören) och del av Tollare 5:1, som ägs av Nacka kommun, samt fastigheterna Tollare 1:150, 1:152-1:154, 1:156-1:161, 1:166-1:172, 1:174 och 1:175 och delar av fastigheterna Tollare 1:162, 1:164-1:165, 1:173 och 1:176 som också ägs av NCC AB. Fastigheterna Tollare 1:147, 1:148, 1:149, 1:151 och 1:155 ingår även i planområdet och ägs av privatpersoner. Vattenfall och Boo Energi har ledningsrätt för ledningsområdet i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för kommunikation, dagvatten- och VA-ledningar. Exploatören skall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med sk delägarförvaltning. De ytor och/eller anordningar som avses ovan kan alternativt regleras via servitut.

Obebyggda fastigheter inom planområdet kommer att ombildas eller utplånas till följd av den nya detaljplanen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde på fastigheten Tollare 1:147 respektive fastigheten Tollare 1:151 överförs till gatumark. Båda fastigheterna är idag bebyggda.

Naturmarken inom planförslaget samt Tollare träsk avses ingå i det blivande naturreservatet. Ett strandskyddsförordnande föreslås att inrättas för Tollare träsk vattenområde samt för naturmarken inom planområdet.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga Sockenvägen och två planerade nya lokalgator för bostadsområdet. Den västra lokalgatan följer nuvarande sträckning för Tollare träskväg. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag från två befintliga utfarter.

Tollare träskväg är idag mycket smal och har ett gatuområde på cirka 5,0 meter. Gatuområdet föreslås följa nuvarande sträckning och breddas till 7,1 meter med en körbanebredd om 4,5 meter och en gångbana om 1,5 meter. Vändplanen utformas som en s.k. T-vändplan. Den nya östra gatan föreslås få ett gatuområde på 8,0 meter med körbanebredd 4,5 meter och gångbana om 1,5 meter samt en vändplan med körspårslängd om 6,0 meter. Från vändplanerna ska enkla stigar leda ut mot naturmarken.

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 över Skurusundet söder om nuvarande broar. För att lösa framkomligheten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny anslutningsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222. Parallellt med detta planeras det även för nya kollektivtrafikfält längs Sockenvägen närmast Värmdövägen / Värmdöleden.

På Sockenvägen, mellan planområdets två nya lokalgator, planeras för en ny cirkulationsplats med anledning av att en tunnel ska byggas till det nya Tollareområdet. Tunneln kommer att få sin mynning öster om Mellanbergsvägen. I anslutning till planområdet kommer även två busshållplatser att anläggas, en på vardera sida om Sockenvägen. Tunneln, cirkulationsplatsen samt busshållplatserna kommer att hanteras i kommande delplan 1b för Tollareområdet.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana kommer att anläggas längs norra sidan av Sockenvägen mellan Eknäs och Lännersta under 2008.

Park- och naturmarksarbeten

Gångstigar ska anläggas inom naturområdet. Naturmarken iordningställs på ett sätt som är förenligt med föreskrifterna för det blivande naturreservatet "Tollare träsk". 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

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut på allmän plats inom planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Planområdet ska försörjas via en ny sjöledning för spillvatten via Skurusundet till Saltängen på Sicklaön.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Avvattningen av gatorna kommer att ske via diken och kulvertar till det uppsamlade större diket i dalgången söder om planområdet.

Uppvärmning

Värmeförsörjningen av byggnaderna planeras att ske med hjälp av frånluftsvärmepumpsteknik och vattenburet värmesystem.

EI

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning.

Avfallshantering

Hushållssopor omhändertas enskilt för varje fastighet med hämtning vid gräns till allmän gata enligt den praxis som kommunen tillämpar.

Kraftledning

I planområdets östra del passerar 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar längs en ledningsgata. Vattenfall och Boo Energi är ägare till ledningarna och har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar liksom Boos ledningar avses att markförläggas. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park m m

Exploatören bekostar utbyggnaden av den östra lokalgatan i planområdet och iordningställandet av naturmark och gångstigar längs Tollare träsk. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom 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.

Kostnad för utbyggnad av den västra lokalgatan inom planområdet kommer att belasta de fastigheter inom planområdet som har sin in- och utfart via den västra lokalgatan. Dessa fastigheter utgörs av både bebyggda fastigheter och nya fastigheter som kommer att bebyggas av exploatören. Fördelningen av dessa

kostnader kommer att beslutas om i en gatukostnadsutredning enligt plan- och bygglagen. Kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut i planområdet. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningssystemet. Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt finns upprättad i gatan.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Marklösen

Markinlösen kommer att ske av del av fastigheten Tollare 1:147 och Tollare 1:151 till förmån för kommunal gatumark. Ersättning för nödvändiga marköverföringar bestäms i första hand genom förhandling mellan berörda fastighetsägare.

Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning.

Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg
Exploateringschef

Christina Gerremo
Exploateringsingenjör