

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollare 1:16, delplan 2 – Tollare Strand – i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 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

Planförslaget utgör den tredje plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet. Förslaget omfattar den ianspråktagna marken för det tidigare pappersbruket, naturområdena väster och öster om detta samt strandzonen utmed Lännerstasunden och Skurusundet samt del av Mårtens holme. Området bedöms inrymma cirka 500 lägenheter i flerbostadshus och småhus, därutöver tillkommer servicefunktioner. Naturområdena väster och öster om planerad bebyggelse, Lännerstaberget och Tollareberget, ska bevaras som naturmark. Naturmarken ingår i det nya naturreservatet Tollare. Utmed strandzonen ska en strandpromenad anläggas. Mårtens holme kommer att förbindas med en gångbro.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	4:e kvartalet 2009-1:a kvartalet 2010
Utställning	2:a kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2010
Allmänna anläggningar färdiga	4:e kvartalet 2013

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2011 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 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.

NCC Construction Sverige AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för all kvartersmark inom planområdet.

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

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.

Ett 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, konstnärlig utsmyckning, 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 mellan Vattenfall AB och exploatören om markförläggning av elledningar innan detaljplanen kan antas.

En båtklubb kommer att äga och sköta den småbåtshamn med båtplatser för närboende som ska anläggas inom planområdet. Kommunen kommer att äga vattenområdet och arrendera ut hamnområdet.

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 1:16 som ägs av NCC AB. Vattenfall AB 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 lek, 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.

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande. Länsstyrelsen har i beslut 2008-06-16 bifallit kommunens begäran om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark och vattenområden som får överbyggas. Beslutet om upphävande vinner laga kraft när detaljplanerna för planetapp 2 och 3 vinner laga kraft.

Huvuddelen av naturmarken inom planförslaget ingår i det nya naturreservatet Tollare.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

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 framkomlig-heten till dess att en ny bro är klar planeras det för en ny påfartsramp från Värmdövägen i Björknäs västerut till väg 222.

Gator som skall betjäna planområdet från Sockenvägen är Hedenströms väg och den nya Tollaregatan via ny tunnel i nordöst. Från Hedenströms väg trafikförsörjs planområdet via ny lokalgata till kajplanet. Längs kajen löper en gångfartsgata.

Provisorisk bussvändplan anordnas i nära anslutning till det övre torget under utbyggnadstiden för att kunna möjliggöra SL:s busstrafik.

Gång- och cykelbanor kommer att finnas längs med Hedenströms väg och längs Tollaregatan med undantag från dess västra del. Gångbanor kommer att finnas längs samtliga gator inom planområdet.

Park- och naturmark inom allmän plats

Centralt i området ska en lekplats anläggas och i norra delen en bollplan och en mindre lekplats. Gångvägar, gångstigar och trappor ska anläggas inom park- respektive naturområdet. Det nord-sydliga huvudtrappsystemet "Tollaretrappan" ska kunna värmas upp för att säkra framkomligheten året runt. De delar av de med NATUR betecknade områden som ligger inom det nya naturreservatet Tollare ska iordningställas på ett sätt som är förenligt med reservatsföreskrifterna. När anläggningarna är utförda och godkända övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av park- respektive naturmark med anläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark förutom parkeringsfickor utmed gatorna för besökande och övrig korttidsparkering. Även torgen kommer att ha utrymme för korttidsparkering. I det fall bilpool anordnas kan angivet bilplatsbehov minskas något.

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. Spillvattnet från hela Tollareområdet ska avledas via sjöförlagda tryckledningar över Skurusundet till Saltängens pumpstation.

En ny allmän pumpstation ska anläggas inom kvartersmark. Pumpstationen ska utformas och placeras så att risken för lukt- och bakteriespridning undviks. Krav på luktreducerande anläggning i pumpstationen regleras i exploateringsavtalet.

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VA-nätet efter att godkänd slutbesiktning av VA-anläggningen föreligger och efter att anläggningsavgiften är erlagd.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom kvartersmarken. Avvattning av allmän plats sker via allmänna dagvattenledningar. Viss rening av dagvatten kan erfordras. Dagvattenutsläppen får inte påverka erosionsskydden.

Uppvärmning

Värmeförsörjningen ska ske via fjärrvärmenätet.

EI

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning. Mellan elektrisk nätstation och närliggande bostäder måste det finnas ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter.

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 AB har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar avses att markförläggas. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

Strandpromenad/kaj

En allmän strandpromenad ska anläggas längs med planerad småbåtshamn i väster till Lännersta strandpromenad i öster. Utmed småbåtshamnen utformas promenaden som en grusad gångväg. Där bostadshusen börjar, öster om småbåtshamnen, ändrar vägen karaktär och övergår till att vara hårdgjord kaj. I det obebyggda partiet i öster får promenaden åter gångvägskaraktär. I anslutning till strandpromenaden anläggs bl a en solbrygga samt sittplatser. Nödvändig strandskoning/erosionsskydd skall utföras.

Bro till Mårtens holme

En allmän broförbindelse ska anläggas mellan kajen och Mårtens holme. Planförslaget medger två alternativa brolösningar. En fribärande pylonbrokonstruktion, sk snedkabelbro, som vilar på land alternativt en pontonbro som består av pontonbryggor, som kopplas samman till en bågformad bro.

Angöringsbrygga/hamn och båtbygga

Vid kajen anläggs en allmän brygga/hamn för skärgårds- och pendelbåtstrafik och taxibåtar. Öster om denna läggs en lägre träbrygga på konsoler, som förses med Y-bommar och utgör besöksbåtplatser för tillfällig angöring. En mottagningsstation för toalettavfall för fritidsbåtar ska finnas inom området.

Hiss/trappförbindelse

Två allmänna hissar samt trappor ska anläggas mellan kajområdet och områdets övre delar.

Småbåtshamnen

En småbåtshamn med båtplatser för närboende ska anläggas. Anläggningen kommer att ägas och skötas av en båtklubb men får ej stängslas in. Kommunen kommer att äga vattenområdet och arrendera ut hamnområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park, allmänna anläggningar m m

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av ovanstående allmänna anläggningar, alla gator inkl gång- och cykelbanor i planområdet samt iordningställande av naturmark och gångstigar. Detta samt 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.

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 vid tidpunkten för anslutning. Debitering sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättad i gatan och anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

Bygglov

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

Marklösen

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

Exploateringsenheten

Per Andersson
Tf Exploateringschef

Christina Gerremo
Exploateringsingenjör