

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Detaljplan för del av fastigheterna Tollare 1:16 m fl, delplan 3, Tollarehöjden 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

Planförslaget utgör den fjärde plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom de delar av Tollareområdet som ägs av NCC.

Planförslaget innebär en utbyggnad av flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Sammantaget medger planförslaget drygt 100 nya lägenheter i flerbostadshus och cirka 50 lägenheter i äldrevårdsboende samt cirka 80 i småhus. Området kan även komma att innehålla gruppbestäder, s.k. LSS-boende. Inom området planeras för två förskolor om fyra avdelningar vardera.

Området kommer även att innehålla olika servicefunktioner för de boende och verksamheter i anslutning till Tollare torg. Genom området går Tollaregatan, som även trafikförsörjer del av bebyggelsen i strand- och bruksområdet (delplan 2). Tollaregatan dimensioneras för busstrafik med hållplats strax söder om tunnelmynningen och på Tollare torg, väster om planområdet.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Plansamråd	2:a kvartalet - 3:e kvartalet 2010
Utställning	4:e kvartalet 2010
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2011
Allmänna anläggningar färdiga	2:a kvartalet 2015

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2: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.

NCC Construction Sverige AB, (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för den kvartersmark som är avsedd för bostäder inom planområdet. Huvudman för förskola samt äldreomsorgsbostäder i området är ännu inte beslutat.

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, delpart 3, 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.

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 och park, VA-, el- och teleförsörjningen.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheterna Tollare 1:16, Tollare 1:140 och Tollare 1:17 som ägs av NCC AB. Planen berör även del av fastigheten Tollare 1:282 som ägs av Fastigheter i Tollare AB. Vattenfall AB har ledningsrätt för ledningsområdet i östra delen av planområdet.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar 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. 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.

Naturmarken i östra delen av planområdet, del av Lännerstaberget, ingår i det nya naturreservatet Tollare.

Detaljplanen medför att ett mindre markområde från fastigheten Tollare 1:282 överförs till naturmark.

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 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.

Gator som skall betjäna planområdet från Sockenvägen är Hedenströms väg (ligger inom delplan 1B och 2) och den nya Tollaregatan via ny tunnel i nordöst. Utöver dessa gator kommer mindre lokalgator inom planområdet att försörja bostadskvarteren.

Buss kommer att trafikera Hedenströms väg och Tollaregatan med hållplatser vid Tollare torg (delplan 2) och östra porten, vid södra tunnelmynningen.

Gång- och cykelbanor kommer att finnas längs med Hedenströms väg och Tollaregatan. I nordvästra planområdet ska en gång- och cykelväg anläggas från Hedenströms väg (delplan 1B) till en av lokalgatorna. Gångbanor kommer att finnas längs samtliga gator inom planområdet. En separat gångväg kommer att förbinda Tollaregatan, vid Östra porten, med Mellanbergsvägen (delplan 1B).

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

### Park- och naturmark inom allmän plats

Centralt inom planområdet föreslås en park, Valsparken. Parken ska fungera som en allmän rekreationsyta och som samlingspunkt för den här delen av Tollare.

Möjlighet finns att anlägga en enklare dansbana i parken. Parken ska även innehålla lekmöjligheter. Lekplats kommer även att finnas inom kvartersmarken.

Naturmarken i östra delen av planområdet, del av Lännerstaberget, ingår i naturreservatet Tollare. Denna naturmark ska iordningställas på ett sätt som är förenligt med reservatsföreskrifterna. För övrig naturmark som är allmän och som inte omfattas av naturreservatet ska särskilda skötsel-föreskrifter upprättas i samband med planens genomförande.

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

### Parkering

Huvuddelen av parkeringen för flerbostadshusen sker under mark. För småhusbebyggelsen sker parkeringen inne på tomterna i garage eller carport och på öppna platser. För besökande och korttidsparkering finns parkeringsfickor utmed gatorna. På Tollare torg, väster om planområdet, utmed Tollaregatan och Valsparken kommer korttidsparkering att ske på anvisade platser. I det fall bilpool anordnas kan angivet bilplatsbehov minskas något.

Angöringsparkering för hämtning och lämning av barn sker i anslutning till respektive förskola. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage

För äldreårsbostäderna har endast korttidsparkering för besökare anvisats på tomten. Personalparkering och längre tids besöksparkering sker inom angränsande parkeringsgarage.

### 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.

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.

### Uppvärmning

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

### EI

Boo Energi svarar för planområdets elförsörjning. Mellan elektrisk nätstation och närliggande bostäder respektive skola 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. Avfallshantering för flerbostadshusen föreslås ske med hjälp av nedsänkta sopkärl placerade på kvartersmark.

### Kraftledning

I planområdets östra del passerar 70 kilovolts elektriska högspänningsledningar längs en ledningsgata. Vattenfall AB har ledningsrätt för området. Vattenfalls ledningar avses att markförläggas. Bygglov får inte ges för delar av planerad bebyggelse inom planområdet förrän angränsande elektrisk högspänningsledning lagts under mark och att de magnetiska kraftfälten understiger 0,4 mikrotelsla. Om markförläggningen berör nya allmänna anläggningar som ska utföras i området bör samordning ske kring genomförandet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator, park m m

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av alla gator inkl gång- och cykelbanor i planområdet, separata gång- och cykelvägar samt iordningställande av park- och 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

Marklösen kommer att ske av del av fastigheten Tollare 1:282 till förmån för kommunal naturmark. Ägare till Tollare 1:282 är Fastigheter i Tollare AB. Ersättning för nödvändig marköverföring 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

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Per Andersson  
Exploateringsingenjör