

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Ektorps centrum, Sicklaön 354:1 m.fl, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i februari 2010, justerad maj 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 ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Detaljplanens syfte är att förstärka och utveckla Ektorps centrum till ett levande kommundelscentrum genom att komplettera med en tätare bebyggelse och tillskapa fler bostäder. Fler bostäder och ett därmed större kundunderlag ger bättre förutsättningar för att bibehålla och utveckla befintligt serviceutbud. Syftet är framför allt att tillgodose och stärka behovet av närservice på östra Sicklaön, inte att försöka konkurrera med större handelsetableringar som Forum Nacka, Sickla köpkvarter etc.

Syftet är också att förbättra miljön vid befintligt centrum genom att skapa ett attraktivt och bilfritt torg och mötesplats samt en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter och butiker. Torget ska tillskapas kvaliteter och karaktär som inbjuder till vistelse och möten samt bidrar till platsen som helhet.

Syftet är vidare att skapa en tillfredsställande trafik- och parkeringslösning samt att säkerställa skogskullen i öster som allmän platsmark – naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplan

Samråd

april–maj 2009

Utställning

mars–april 2010

Antagande av kommunfullmäktige

september 2010

Laga kraft (förutsätter att överklaganden ej sker)

oktober 2010

Exploateringsavtal

Antagande av kommunfullmäktige	september 2010
Laga kraft	oktober 2010

Projektering

Projektering av allmänna anläggningar	nov 2010–april 2011
---------------------------------------	---------------------

Utbyggnad

Utbyggnad av allmänna anläggningar	maj 2011–maj 2013
------------------------------------	-------------------

Slutbesiktning

Slutbesiktning av allmänna anläggningar	juni–juli 2013
---	----------------

Slutredovisning

Slutredovisning av projektet	aug–okt 2013
------------------------------	--------------

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun (nedan benämnd kommunen) ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatu- och park/naturmark samt x-områden. Fastighets AB Ektorps Centrum (nedan benämnd exploatören), är huvudman för kvartersmarken.

Tekniska nämnden är huvudman för kommunalt vatten, spillvatten- och dagvattennät. Nacka Energi AB ansvarar för el-nätet i allmän platsmark. Fortum ansvarar för fjärrvärmenätet.

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploaterings-avtal upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ger även anvisningar om bl.a. fastighetsbildning, avgifter för va-anlutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet antas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan övriga avtals- och genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, 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, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi AB svarar för utbyggnad av elförsörjning. Fortum ansvarar för fjärrvärmenätet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Sicklaön 354:1 som ägs av exploatören, Sicklaön 73:89, Sicklaön 73:97, del av Sicklaön 73:92 och del av Sicklaön 40:14, som ägs av kommunen samt del av Sicklaön 73:116, som idag ägs av Dominant Invest AB.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning erfordras för att bilda lämpliga fastigheter i enskilda kvarter.

Detaljplanen förutsätter att del av Sicklaön 73:92 och del av Sicklaön 40:14, som enligt planen ska utgöra kvartersmark, överförs till exploatören från kommunen. Denna marköverlåtelse regleras i exploateringsavtalet.

Detaljplanen förutsätter att del av Sicklaön 73:116, som enligt planen ska utgöra kvartersmark, övergår till exploatören. Överenskommelse beträffande detta bör slutas mellan berörda parter innan detaljplanen antas.

Innan bygglov beviljas ska erforderlig fastighetsbildning såsom avstyckningar, fastighetsregleringar m.m. vara utförda i enlighet med detaljplanen.

Inlösen av allmän platsmark

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska ingå i den allmänna platsmarken.

Del av Sicklaön 354:1 och en mindre del av Sicklaön 73:116 blir föremål för inlösen av allmän platsmark i form av lokalgata.

Markförvärv mellan kommunen och exploatören regleras i exploateringsavtalet.

Markförvärv mellan kommunen och ägaren till Sicklaön 73:116 regleras vid lantmäteriförrättning om inte avtal upprättas. Vid lantmäteriförrättning beslutas om ersättning enligt reglerna i expropriationslagen.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Befintlig tomtindelning Läkaren (0182K-11701) upphävs genom administrativ bestämelse.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen förhindrar inte tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark. I dessa fall erfordras i regel bildande av servitut och gemensamhetsanläggning för bl.a. tekniska installationer, utrymningsvägar, tillträde m.m.

Servitut och ledningsrätt

Allmänhetens gångtrafik via gångväg till torget över kvartersmark, markerat med x, ska säkras genom servitut till förmån för lämplig kommunägd fastighet. Denna rättighet regleras i exploateringsavtalet.

Allmänna va-ledningar ligger inte inom kvartersmark varför ledningsrättupplåtelse inte behövs.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam gata på kvartersmark markerad "g" i detaljplanen.

För blivande gemensamma ytor och anläggningar såsom torg, parkering och garage m.m. bör gemensamhetsanläggningar bildas.

För förvaltning av gemensamhetsanläggningarna bör samfällighetsföreningar bildas. Detta görs i anslutning till anläggningsförrättningen av lantmäterimyndigheten i Nacka.

Kommunen kommer inte att ha någon del i gemensamhetsanläggningarna på kvartersmark.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Beträffande mark som ska regleras mellan exploatören och ägaren till Sicklaön 73:116 ansöker dock exploatören om fastighetsbildning. Även ägaren till Sicklaön 73:116 har möjlighet att ansöka om en sådan fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Under byggnadsarbetena ska räddningstjänsten beredas möjlighet att nå fram till befintlig bebyggelse. Även personbilstrafiken till centrum ska ske obehindrat. Vid omläggning av ledningar och ombyggnad av infarter ska vägar hållas i kontinuerlig drift.

Gator som ska betjäna planområdet är Ektorpsvägen och Gamla Landsvägen. I dag leds trafiken via en enkelriktad infartsgata in till centrumet. Denna infart ska bli dubbelriktad, dvs. både in- och utfart kommer att kunna ske via Ektorpsvägen. Detta innebär att viss grönyta kommer att tas i anspråk som idag angränsar till Värmdövägen. Ett antal angöringsplatser utmed Ektorpsvägen och Gamla Landsvägen anordnas. Den befintliga in- och utfarten till området från Gamla Landsvägen, öster om centrum justeras och gata som leder trafiken vidare in i området byggs om. Korsningen norr om centrumet byggs om. Gator och gångbanor med tillhörande trafikordningar utförs av exploatören. Kommunen ansvarar efter genomförd slutbesiktning för drift och underhåll av kommunala trafikanläggningar och x-områden.

Park och natur

Park- och naturmarken inom allmän platsmark städas och röjs av exploatören i samråd med kommunen. Buskage och träd byts ut och flyttas i den mån det krävs. Trappa i naturmark rustas upp av exploatören. Vegetationsavtalet (bilaga till exploateringsavtalet) reglerar skydd av natur under byggtiden. Kommunen ansvarar efter slutbesiktning, för drift och underhåll av denna.

En gångväg från korsningen Ektorpsvägen/Gamla Landsvägen ansluter till den gångbro över Ektorpsvägen som rustas upp i anslutande projekt. Gångvägen iordningställs av exploatören, men drift och underhåll ansvarar kommunen för efter genomförd slutbesiktning då denna kommer att utgöras av x-område.

Torg på kvartersmark

Den nuvarande parkeringsytan övergår efter genomfört projekt till att bli en yta uppdelad mellan bilfritt torg och markparkering. Detta medger att torget kan tillskapas kvaliteter och karaktär och bli en trivsammare plats att vistas på. Torget utförs av exploatören. Drift och underhåll ombesörjs av exploatören efter avslutad utbyggnad.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark. Under byggnadsarbetena ska nödvändiga parkeringsplatser för centrumets behov tillhandahållas. Exploatören ansvarar för att ersättningsparkeringar anordnas under byggtiden inom kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kapacitet finns att försörja tillkommande bebyggelse i planområdet och utredning har gjorts gällande dimensionering. Fördröjning av dagvatten krävs. Befintliga ledningar läggs om inom allmän platsmark samt kompletteras. Inom kvartersmark byggs nytt ledningsnät upp.

Vid omläggningar av ledningar och ombyggnad av infarter ska ledningar hållas i kontinuerlig drift.

Dagvatten

Dagvattnet i området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) begränsad.

För dagvatten byggs fördröjningsmagasin, inom kvartersmark, dimensionerade för ett 20-årsregn. Belastning på dagvattennätet ska efter exploatering inte överstiga nuvarande belastning.

Vid omläggningar av ledningar och ombyggnad av infarter ska dagvattenledningar hållas i kontinuerlig drift.

Uppvärmning

Tillkommande bebyggelse försörjs från befintlig värmecentral i området. Fjärrvärme har byggts ut i närområdet och bebyggelsen ansluts till denna. Även bergvärme kan bli aktuellt.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen ska nås från gata. Sophämtning sker genom hämtning vid gata. Ett utrymme för soprum planeras på kvartersmark mot Gamla Landsvägen, norr om hus A3. Närmaste återvinningscentral finns vid Gamla Landsvägen ca 600 m nordöst om planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar anläggande och justering av nya respektive befintliga gator samt gångbanor, parkering längs gata och tillhörande trafikordningar såsom exempelvis skyltar.

Exploatören bekostar städning och röjning av naturmarken, skyddsåtgärder i enlighet med vegetationsavtal samt utförandet av gångvägen från korsningen Ektorpsvägen/Gamla Landsvägen till Ektorpsbron.

Exploatören bekostar utförandet av det nya torget och parkering på kvartersmark. Utbyggnad gällande vatten- och spillvatten samt dagvatten bekostas också av exploatören.

Exploatören bekostar samtliga förrättningskostnader.

Teknisk kontroll och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens kostnader för köp av kommunal mark regleras i exploateringsavtalet.

Exploateringsenheten

Per Andersson
T.f. exploateringschef

Susanne Skoglund
Exploateringsingenjör