

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Upprättad på exploateringsenheten i mars 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 femte plan- och utbyggnadsetappen utav fem planerade etapper inom Tollareområdet.

Planförslaget har illustrerats innehålla en utbyggnad av 48 alternativt 65 lägenheter i flerbostadshus, varav, oavsett alternativ, 6 lägenheter planeras som gruppbestäder. Gruppbestäderna är integrerade i flerbostadshusen och föreslås vara placerade i entréplanet. Det alternativa antalet lägenheter är beroende av bostadshusens utformning och lägenhetsstorlekar.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Plansamråd	april 2011
Utställning	juni 2011
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a 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 gatemark inom planområdet som inte ligger på kvartersmark.

Blivande exploitör ska vara huvudman för den kvartersmark som är avsedd för bostäder inom planområdet. Huvudman för gruppbofästigheter är kommunen.

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 genom fastigheten Tollare 5:1 En mindre del, Tollare 1:16, ägs av NCC AB.

Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och NCC gällande samtliga planerade plan- och utbyggnadsetapper inom Tollareområdet. I avtalet finns en avsiktsförklaring om markanvisning till NCC. Avtalet reglerar även ansvar och kostnader samt exploitörens åtagande kring allmänna anläggningar.

Ett markförsäljnings- och exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen, delplan 4, antas av kommunfullmäktige. Istället för en försäljning kan det bli aktuellt med tomträtt. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar.

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

### **Genomförandeorganisation**

#### **Mark- och avtalsfrågor**

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan exploaterings-, avtals- och övriga genomförandeåtgärder 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.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

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

Kvartermarken styckas av och säljs till exploatören alternativt överförs marken genom fastighetsreglering.

## 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.

Planområdets tillfart ska ske från Gårdsvägen.

Gårdsvägen ska förses med en enkelsidig gångbana utmed dess östra sida. Befintlig gång- och cykelbana på Hedenströms vägs västra sida kommer att byggas om och anpassa till kvartersgränsen mot nybebyggelsen.

### Parkering

Angöring och parkeringen sker på kvartersmark med infart från Gårdsvägen.

### Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Via självfallsledning 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.

### Dagvatten

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. Rening av dagvatten kan bli aktuellt vid större parkeringsytor utomhus. Dagvattnet från parkeringsanläggningen ska passera sandfång och oljeavskiljare innan vidare transport sker. En särskild dagvattenutredning ska upprättas.

### Uppvärmning

Värmeförsörjningen ska 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.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Gator, park m m

Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden av gator inkl gång- och cykelbanor, 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 och bygganmälan enligt gällande taxa.

#### Marklösen

Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms av fastighetsbildningsmyndigheten eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

#### Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Per Andersson  
Exploateringsingenjör