
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Tollare 2:2 samt del av Tollare 5:1, Tollareängen i Boo, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i maj 2010, justerad 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

Planområdet är beläget i sydvästra Boo och gränsar i söder mot Sockenvägen och Johannes Petriskolan, i norr mot Eknäs och i öster till området kring Tollare träsk.

Planens syfte är att bygga ut området med ca 80 bostäder i flerbostadshus och radhus. Därutöver ska en förskola uppföras. Markägare är Järntorget Bostad AB och Nacka kommun. 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 – 1:a kvartalet 2011

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a halvåret 2011 med inflyttning under senare delen av 2012 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Järntorget Bostad AB (nedan benämnd exploatören) ska vara huvudman för kvarteretsmarken med undantag från förskoletomten.

Kommunen kommer efter markreglering med exploatören att äga marken för förskolan. Tidpunkt för utförandet av förskolan avgörs av utbyggnadstakten för hela Tollareområdet. Huvudmannaskapet för förskolan bestäms i samband med utbygganden.

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

Ett exploateringsavtal skall 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 mm. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl a tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning mm, i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige.

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

Innan detaljplanen för Tollareängen antas ska ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar utbyggnad och finansiering av ny påfartsramp till Skurubron vid Björknäs, vara undertecknat och klart.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markregleringsfrågor 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 av exploatören 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Kommunen förutsätter att exploatören samordnar utbyggnaden av allmänna anläggningar, VA, el- och teleförsörjningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör fastigheten Tollare 2:2 som ägs av Järntorget Bostad AB samt del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1.

Inom kvartersmarken kan det bli aktuellt med anläggningar som skall vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av ytor och/eller anordningar för t ex kommunikation, lek, parkering, vatten- och avloppsledningar och plats för hushållssopor. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna sker lämpligen av en eller flera samfällighetsföreningar. Mindre gemensamhetsanläggningar förvaltas med s.k. delägarförvaltning.

Planförslaget innebär att kommunal mark för bostadsändamål regleras över till exploatören och privat mark som behövs för allmän plats och förskola regleras över till kommunen. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig.

Naturmarken inom planförslaget ingår i naturreservatet Tollare. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Den sydvästra delen av Exploatörens fastighet Tollare 2:2 (utanför planområdet) omfattar en icke detaljplanelagd del av Sockenvägen. Denna mark bör överföras till kommunens fastighet Tollare 5:1 samtidigt som med övriga förrättningar föranledda av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är Sockenvägen samt en ny lokalgata för bostadsområdet. Detaljplanen anger utfartsförbud mot Sockenvägen med undantag för angiven utfart.

Den nya angöringsgatan inom allmän plats ska ha en körbanebredd om 4,7 meter med en 2,0 m bred trottoar med ett 0,50 meter brett sidoområde och en lastficka om 2,6 m. Från vändplanen leder en gångstig ut mot naturmarken.

Exploatören utför de allmänna anläggningarna. Efter godkänd slutbesiktning övertar kommunen dessa och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll av trafikanläggningarna.

Gång- och cykelvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana har nyligen anlagts längs norra sidan av Sockenvägen. På Sockenvägens södra sida kommer en gångbana att anläggas längs den nya bebyggelsen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Naturmark

Exploatören ska iordningställa stigar enligt skötselplan för naturreservatet Tollare. 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 boendeparkering anordnas på kvartersmark. En allmän parkering norr om förskolan samutnyttjas för besökare till naturreservatet och de som lämnar och hämtar barn på förskolan.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar ska byggas ut inom allmän plats i planområdet. Inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas för ledningarna. Samliga fastigheter inom planområdet ska anslutas till, av kommunen upprättade, förbindelsepunkter för respektive gemensamhetsanläggning. Planområdet ansluts vidare till befintliga, delvis utbyggda vatten-, spill- och dagvattenledningar i Sockenvägen. Spillvatten kommer att ledas till Saltängen via sjöledning i Skurusundet och vidare till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

Dagvatten kommer i huvudsak att avledas från detaljplaneområdet i täta ledningar österut där det släpps i ett dike för fördröjning och viss rening/infiltration. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan prövas inom området där så medges med hänsyn till markföroreningar. Området är flackt och ledningar bör dimensioneras för att kunna avbörda ett regn med 10 års återkomst. Gatusystemet bör utformas så att dagvatten vid häftig nederbörd kan avrinna mot plats där ej skada uppstår på byggnader.

Uppvärmning

För tillkommande bebyggelse ska energieffektiva och miljöanpassade uppvärmningssystem användas. Fortum AB bygger för närvarande ut fjärrvärme i Sockenvägen.

EI

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning.

Avfallshantering

Byggnader för avfallshantering lokaliseras i anslutning till vändplan för att sopbilen ska kunna vända.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gator, park mm

Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av lokalgatan, VA-ledningar och iordningställande av gångstigar inom planområdet. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt såsom teknisk kontroll, fastighetsbildning mm kommer att regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter för VA, el, tele mm debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens andel av kostnaderna för bl a ny tryckavloppsledning i Skurusundet, som erfordras för exploatörens bebyggelse, den nyligen utbyggda gång- och cykelvägen längs Sockenvägen samt ombyggnad av Sockenvägen ska regleras i exploateringsavtalet.

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 tidpunkt för anslutning. Debitering av anläggningsavgift sker när förbindelsepunkter för VA finns upprättade i gatan och när anläggningen är godkänd och kan tas i drift.

Bygglov

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

Markreglering

Exploatören och kommunen ska teckna avtal om fastighetsreglering. Exploatören ska överlåta allmän platsmark samt mark för naturreservat inom planområdet till kommunen utan ersättning. Kvartersmark som regleras mellan parterna värderas och överlåts mot marknadspris.

Exploateringsenheten

Susanne Moberg
Tf. exploateringschef