

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 3 – Östra kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten september 2010, justerad februari 2011



Kvarnholmens skola från Kvarnholmstorget, Cedervall arkitekter

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

Planens syfte är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande stadsdel med en blandning av verksamheter och bostäder. Syftet är också att planlägga en skola för framtida Kvarnholmen samt att säkerställa natur- och rekreationsområdet på Kvarnholmens östra udde. Industrimiljön är av riksintresse och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter till att röra sig mellan de centrala delarna av Kvarnholmen, kajnivån och naturområdet på östra Kvarnholmen.

Planens syfte är att möjliggöra vidareutvecklingen av det förordade förslaget från parallella uppdrag för hus 19 och 20.

Till detaljplanen hör gestaltungsprogram för Kvarnholmen etapp 3 – Östra kvarnområdet som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltungsprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen ca 29 100 kvm ljus BTA varav ca 22 700 kvm utgörs av bostäder och ca 6 400 kvm utgörs av skola. Detaljplanen innehåller även en idrottshall på ca 1400 kvm BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 220 lägenheter.

Detaljplanen utgör etapp 3 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer till stor del godkänt planprogramms riktlinjer. I förhållande till planprogrammet har skolan i aktuellt detaljplaneförslag fått ett nytt, mer centralt läge med bättre skolgård och en mindre del av den östra naturmarken tas i anspråk för bebyggelse. Verkstaden (hus 24), som i planprogrammet utpekades som värd att bevara, har i detaljplaneskedet ej bedömts rimlig att bevara/återanvända och ersätts med ny skolbyggnad.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Allmänna anläggningar färdigställs i samband med inflyttning.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark såsom natur och parkmark.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet.

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, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning och avgifter för va-anslutning. Exploateringsavtalet ska godkännas 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, 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, Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elförsörjning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör del av fastigheterna Sicklaön 38:1 och 38:2, som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB, genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB, (exploatören).

Mark ingående i allmän plats

Del av Sicklaön 38:1 blir föremål för överlämnande av allmän plats i form av naturmark, parkmark och gångväg.

Del av Sicklaön 38:2 blir föremål för överlämnande av allmän plats i form av naturmark.

Det förutsätts att dessa markförvärv regleras i exploateringsavtal upprättat före detaljplanens antagande.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig. I dagsläget omfattas ej området av fastighetsplan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning erfordras för bildande av lämpliga fastigheter i enskilda kvarter. Innan bygglov beviljas skall erforderlig fastighetsbildning såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsförrättningar, ledningsrättersupplåtelse mm. vara genomförda i enlighet med detaljplanen.

Tillgång

Rätt för såväl kommunen som allmänheten att nå den allmänna platsmarken och allmäntillgänglig kvartersmark via Kvarnholmens övriga fastigheter behöver säkras genom servitutsavtal. Det förutsätts att dessa servitutsavtal upprättats som bilagor till exploateringsavtal före detaljplanens antagande. Alternativt om detta redan upprättas i samband med tidigare etapp I eller etapp II av Kvarnholmens detaljplanerade.

Servitut och ledningsrätt

Gränsdragning mellan allmänna och enskilda ledningar bestäms i exploateringsavtal. Kommunen ska ha ledningsrätt för allmänna VA-ledningar belägna inom kvartersmark. Allmänhetens gång- och cykeltrafik över kvartersmark markerat x skall säkras genom servitut till förmån för lämplig kommunalägd fastighet. Denna servitutsrätt ska regleras i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

Silogränd med tillhörande passager för att nå entréer till husen blir gemensamhetsanläggning för avstyckade fastigheter inom kvarteret. Även garaget som ligger under Silogränd blir gemensamhetsanläggning

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

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark samt ledningsrättsförrättning ansöks av kommunen och bekostas av exploitören. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, m.m. ansöks och bekostas av exploitören.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Väg som ska betjäna planområdet är den befintliga Tre Kronors väg. Denna väg ska förbättras i etapp 2.

Naturmark

Naturmarken i östra delen av området säkerställs i planen som allmän plats – naturmark.

Gång- och cykelvägar

Ett allmänt gång- och cykelstråk anläggs längs strandlinjen inom allmän plats - park. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen. Kajplanets nivå ska förbindas med områdets övriga nivåer via gångstigar och gångvägar.

Gator inom planområdet.

Det finns inga allmänna gator inom planområdet. Silogränd är en kvartersmarksgata och är delvis underbyggd med p-garage och skall dimensioneras för tung trafik.

Varutransporter till skolan planeras via den befintliga Makaronifabriken inom Etapp 2.

Parkering

I parkeringsgaraget vid det befintliga Bageriet (50) som ingår i etapp 2 har ca 40-50 parkeringsplatser reserverats för skolan.

Handikapparkering skall anordnas på kvartersmark.

Med hänsyn till områdets läge och transportinfrastruktur dimensioneras parkeringsbehovet till 0,9 bilplatser/100 kvm BTA och 18 bilplatser/1000 kvm kontor.

Bostäder: 0,9 pl/100 kvm BTA inklusive besöksplatser.
Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA
Småbutiker: 20 pl/1000 kvm BTA
Vårdlokaler: 15 pl/1000 kvm BTA

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar för etapp 3 förläggs huvudsakligen i allmän platsmark i angränsande planer.

Dagvatten

En stor del av planområdet består av naturmark med möjlighet till infiltration, fördröjning och avdunstning. Dagvatten som rinner längs bergskammen ner mot kajen samlas upp i ledning och leds ut till Saltsjön på flera platser. Saltsjön liksom Svindersviken bedöms som mindre känsliga för tillförsel av dagvatten.

De allmänna dagvattenledningarna dimensioneras för denna, tidigare och kommande detaljplaner som ansluts till dagvattennätet. Dagvatten inom park – natur ska infiltreras där så är möjligt.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske med fjärrvärme som byggs ut av Fortum.

Avfallshantering

I planområdets närhet ska anordnas plats för förpackningsinsamlingar. Soprum för samtliga avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. Vid hämtning angör sopbil husen från allmän gatumark eller kvartersmark.

Teknisk funktionsbeskrivning

En funktionsbeskrivning skapas för hur utbyggnaden av den genomgripande försörjningen och infrastrukturen för hela området på Kvarnholmen utförs. Det blir ett verktyg att använda till befintliga och efterföljande detaljplaner på Kvarnholmen.

Gestaltningssprogrammet ingår som styrande dokument vid utformning av anläggningarna.

Drift och underhåll

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m. kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploatören.

Exploatören bygger ut och bekostar all va-utbyggnad som behövs. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploatören ska därför erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Exploatören har därför rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp som bidrag till utbyggnad av anläggningarna.

Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nils-Olof Persson
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2011-05-23 § 143

Viveca Bremmer
Planassistent

