

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Ettapp 2 – Centrala kvarnområdet, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten oktober 2009, justerad februari 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

Detaljplanens syfte är att skapa möjlighet att återanvända den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen av riksintresse i det centrala kvarnområdet för bostäder och nya verksamheter. Genom detaljplaneläggningen säkerställs också allmänhetens möjligheter att röra sig mellan de centrala delarna av Kvarnholmen och kajnivån. Den vertikala förbindelsen består av en hiss med spång och trappstråk från kajen till torget vid Havrekvarnen och ytterligare trappstråk upp till en bollplan. Inom planområdet ingår även det som planeras bli Kvarnholmens centrala mötesplats med service. Naturmarken i den västra delen säkerställs för allmänheten och intill placeras en bollplan. Kajen utökas något och konstrueras för att kunna angöras av fartyg vid särskilda evenemang. En angöringsbrygga för båtar i linjetrafik tillkommer.

Totalt innehåller detaljplanen ca 50 000 kvm ljus BTA varav ca 25 000 kvm ljus BTA utgörs av tillkommande bebyggelse. Utöver detta tillkommer ca 3700 kvm BTA i den nya byggnaden Magasin V. Detaljplanen ger möjlighet till en flexibel användning och ska omfatta minst 17 000 kvm BTA verksamhetslokaler. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 320-340 lägenheter.

Planförslaget förutsätter kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

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, det vill säga samtlig gatu-, torg-, kaj-, naturmark, vertikalförbindelse och bollplan inom planområdet.

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

Mark ingående i allmän plats

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).

Del av Sicklaön 38:1 blir föremål för överlämnande av allmän platsmark i form av huvudgata, lokalgata och naturmark.

Del av Sicklaön 38:2 blir föremål för överlämnande av allmän platsmark i form av huvudgata, lokalgata, kaj, naturmark, bollplan och hiss med tillhörande spång.

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 avstyckningar, fastighetsreglering, anläggningsförrättningar och ledningsrättsupplåtelse i enlighet med detaljplanen vara genomförda. Exploatören ansöker om och erhåller ett förhandsbesked från bygglov, vilket medför att exploatören kan starta upp den fastighetsrättsliga processen

Tredimensionell fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning blir erforderligt för att skilja på allmän platsmark och kvartersmark vid bollplanen med underliggande garage.

Spången från hissen är allmän platsmark och skiljs även den från underliggande kvartersmark genom tredimensionell fastighetsbildning liksom teknisk anläggning bredvid hissen.

Bergrummet nås från kvarnen Tre Kronor och används som parkeringsgarage. Med hänsyn till markanvändningen är det lämpligt att säkerställa bergrummet som ett tredimensionellt utrymme för angränsande fastighet.

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för olika ändamål. I dessa fall erfordras i regel bildande av servitut och gemensamhetsanläggning för bl.a. tekniska installationer, utrymningsvägar, tillträde m.m..

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.

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

Kvartersgata med tillhörande passager till huvudgata för att nå entréer till husen blir gemensamhetsanläggning för avstyckade fastigheter inom kvarteret.

Gårdsplan med tillhörande passager till huvudgata för avstyckade fastigheter söder om Tre Kronors väg blir gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter. Även garaget som ligger under detta kvarter blir gemensamhetsanläggning. Detaljplanens utformning förutsätter inrättandet av dessa gemensamhetsanläggningar.

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

Lantmäteriförrättningar

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

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Vägar som skall betjäna planområdet är de befintliga vägarna Kvarnholmsvägen, Brovägen, Mjölnavägen och Tre Kronors väg.

Naturmark, bollplan och lek

Naturmarken i väster säkerställs för allmänheten med utsiktsplats. En allmän bollplan med konstgräs anläggs intill naturmarken liksom en mindre lekplats på parkmark. Gångförbindelse mellan Tre Kronors väg och Thunströms väg direkt till bollplan och lekplats sker med hjälp av trappor och gångstråk.

Gång- och cykelvägar

Det fria området mellan hus och kajkant bör om möjligt vara minst 15 m, enligt riskanalys. Gång- och cykelvägar anläggs längs befintliga Tre Kronors väg och Mjölnarvägen.

Gator, vägar och torg

Den allmänna huvudgatan blir den befintliga Tre Kronors väg som går genom det centrala kvarnområdet där ett torg bildas. Ett andra torg bildas vid Havrekvarnen där den vertikala förbindelsen landar med hiss och trappstråk samt busshållplats som trafikerar Tre Kronors väg.

Vertikal förbindelse

En allmäntillgänglig vertikal förbindelse för att tillgodose tillgängligheten utförs. Detta blir i form av en hiss från kajen med tillhörande spång upp till torget vid Havrekvarnen och trappstråk som löper parallellt med hissen.

Kajen

Kajen utformas för ett fungerande samspel mellan köryta, gång- och cykelstråk, parkering, angöring, vändplats och vistelseyta. Utformning, materialval och disposition utförs enligt gestaltungsprogram. Säkerhet med avseende på risk för att falla beaktas. Inom 15 m. från kaj ska hållas fritt från byggnader med verksamhet där personer stadigvarande kan vistas.

Kajen med sträckan längs vattnet omfattas av tre delar: kajen, Kvarnholmsbryggan som ska uppföras samt slänten/strandskoningen som ska säkerställas längs Mjölnarvägen. Den befintliga kajen är i så dåligt skick att en ny uppförs. Av konstruktionsskäl breddas kajen i förhållande till befintligt läge och dimensioneras för tillfällig angöring av större fartyg. Kajen förlängs något för att möjliggöra en vändplan. Kvarnholmsbryggan ska medge plats för tre båtar i linjetrafik samt taxibåt. Mjölnarvägen och dess slänt säkerställs m.a.p. avsedd trafikclass BK1.

Parkering

Detaljplanen ger förutsättningar till viss besöks- och handikapparkering på kajen samt längs huvudgatan. I övrigt ska parkering anordnas på kvartersmark.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdets vatten och avloppsledningar omfattas av ny utbyggnad som ansluts till befintliga kommunala ledningar utanför detaljplaneområdet i Vikdalen via sjöledning över Svindersviken. En ny pumpstation anläggs i utrymme mot berget väster om hissen och dimensioneras för denna, tidigare och kommande detaljplaner som ansluts till pumpstationen. Tid för genomförandet regleras i exploateringsavtal.

Dagvatten

Planområdets dagvatten kommer mestadels ledas via ledningar ut till recipienten Saltsjön beroende på den höga andelen hårdgjorda ytor. Där det finns möjlighet att

infiltrera prövas detta. Garage förutsätts torrsopas. Dagvatten från parkeringsytor med en samlad parkering för mer än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten.

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) Innan utbyggnaden är klar kommer en tillfällig värmepanna att producera värme enligt avtal mellan exploitören och Fortum.

Avfallshantering

I planområdets närhet 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 för relevanta delar 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.

Gestaltningssystemet ingår som ett 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. Exempel på allmänna anläggningar är VA-utbyggnad, kajen, Kvarnholmsbryggan och vertikalförbindelsen. 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 skall därför erlægga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Exploatören har därefter rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp som bidrag till utbyggnad av anläggningarna.

Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Exploateringsenheten

Per Andersson
T.f. exploateringschef

Cristin Ulvsbäck Lindh
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2010-06-14 § 127

Viveca Bremmer
Planassistent