

2018-06-20

Textbilaga

Beskrivning av åtgärder inför tomträttsupplåtelse

Inledning

Denna textbilaga tillsammans med kartbilaga avser vara underlag för överenskommelse om upplåtelse av tomträtt till nuvarande arrendatorn, Stockholms båtsnickeri AB. Den beskriver skick och beskaffenhet beträffande tillfartsväg och grovplanerad hamnplan som ska ligga till grund för tomträttsavtalet. Fastighetsägaren Nacka kommun genomför denna ombyggnad av väg och iordningställande av en grovplanerad hamnplan innan tomträkten tillträds. Åtgärderna ska ske med rimlig hänsyn till pågående verksamhet på platsen såsom koordinering med sjösättning och upptagning av båtar och rimlig tillgänglighet till båtplatser under båtsäsong.

Väg

Vägen dras om på sträckan närmast blivande hamnplan för att åstadkomma flackare lutning och större kurvradie än dagens situation. Kurvan ska medge tillfart för mobilkran. Övrig sträcka av vägen lämnas i oförändrat skick.

Hamnplan

Hamnplanen grovplaneras till nivå ca +1,6 meter över medelvattenstånd vid strandkant. Utrymmet maximeras från bergvägg/vägbank i söder till utfyllnad i vattnet. Utfyllnaden sker så långt det är möjligt med rena fyllnadsmassor tillgängliga inom yta som ska iordningsställas och utan särskilda anläggningar för stöd av slänt på botten för utfyllnaden i vattnet. Tillgänglig area beräknas efter utfyllnad uppgå till 2 500 - 2 700 kvadratmeter. Vid utfyllnad ska hänsyn särskilt tas till eventuell framtida anläggning av kaj i västra delen av strandlinjen t ex genom att välja fyllnadsmassor som medger spontning.

Stabilitet och sättningar

Aktuella jordlager inom hamnplanen där lera förekommer, medför stabilitets- och sättningsproblem för konstruktioner som anläggs med färdig nivå över havsvattenytan. Utfyllnad och andra åtgärder för hamnplanen måste således begränsas så att släntlinjen i vattnet håller för beräknad belastning och närmast bakomliggande hamnplan inte utsätts för ökad stabilitets- och sättningsrisk.

Utfyllnad

Förslaget till hamnlayout innebär en uppfyllnad och viss utfyllnad i vatten till en höjd av ca. 1,6 meter över medelvattenstånd. Den nya vattenlinjen är planerad efter utfyllnad med en slänt utan särskilda stödkonstruktioner i vattnet. Bottendjupet vid släntslut ges av hur stor utfyllnad som är möjlig utan några stödåtgärder på botten. Ingen muddring sker. Detaljerad projektering samt noggrann uppföljning och mätning av stabilitet krävs för att säkerställa hur långt ut utfyllnad kan ske med bibehållen stabilitet.

Arbetsgång

Uppfyllnads- och utfyllnadsarbeten inom planerad hamnplan utförs med grävmaskin från land. Inget arbete sker från vattnet. Fyllnadsmassor som kan användas är sprängsten och grov- och blandkornig jord såsom morän- eller sandjord från hamnplanen och vägområdet.

I den mån samordning med tomträttshavarens planerade åtgärder ger någondera part uppenbara fördelar, ska den andra parten acceptera detta efter att överenskommelse är träffad om skälig ersättning för verifierade eller kalkylerade merkostnader för den andra parten. Båda parter ska i sådant samarbete göra sina respektive handlingar och utredningar som rör åtgärder inom fastigheten tillgängliga för den andra parten utan dröjsmål efter förfrågan om detta.

Tomträttshavarens arbeten

Nuvarande arrendator och tilltänkta tomträttshavare har bl.a. angett behov av att kunna sjösätta båtar med kran och/eller via anlagd ramp och masta av båtar som är upp till 20 meter långa. Tilltänkt tomträttshavare kan efter att kommunen avslutat sina arbeten och dokumenterat stabilitet och bärighet på uppfyllt och utfyllt område, själv komplettera med muddring och kajkonstruktion eller anlägga flytbrygga med större bärighet längre ut i vattnet där vattendjupet är tillräckligt stort. Innan formellt tillträde till tomträten ska tilltänkta tomträttshavaren redovisa en plan för sina egna anläggningsåtgärder inom området för de första tre åren.

Utanför och i den västra delen av strandlinjen finns det risk för att det kan behövas bergschakt, sprängning, i vattnet för att uppnå det önskade djupet om -3,0 meter under medelvattenstånd. För att verifiera om det behövs eller inte krävs kompletterande geotekniska undersökningar.

VA

Kommunen levererar erforderliga tillstånd och avtal för vatten och avlopp (VA) inom servitutsområdet för vägen upp till Freyvägen. Tomträttshavaren står för kostnaderna för anläggande och abonnemang för VA.

Samordning

Samordnad planering av arbeten under den tid kommunen planerar och genomför arbeten med uppfyllnad och utfyllnad och ombyggnad av väg är av stor betydelse. Särskilda



mötesserier och sätt för att dela information för samordning ska inplaneras så att skälig hänsyn kan tas till tomträtthavarens egna framtida bygg- och anläggningsåtgärder.