

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i november 2012, rev. januari 2013, rev. mars 2015 enligt ÄPBL (1987:10)

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 rättsverkan utan är avsedd att fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyften är att skapa en trygg och säker boendemiljö med förutsättningar för olika former av boende för äldre samt lösa angörings- och parkeringsfrågor i området.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Nacka kommun ska vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga lokalgatan inom planområdet, ny gångbana och ny bussvändslinga. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar på allmän plats.

Natur- och trafiknämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Stiftelsen Danviks hospital är lagfaren ägare av fastigheten Sicklaön 37:42 (Danvikshem). Fastigheten Sicklaön 37:77 ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnboda Trädgårdar Mark AB (andel 7/25). Dessa benämns nedan som exploitören.

Iordningsställande av anläggningar inom kvartersmark åligger exploatören. Kommunen och exploatören, eller den exploatören sätter i sitt ställe, svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättas mellan kommunen och Stiftelsen Danviks hospital.

Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatören. Innan ett antagande kan ske av detaljplanen ska kommunfullmäktige anta exploateringsavtalet. Avtalet reglerar parternas kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen. I detta ingår även att exploatören ska bidra till gemensamma anläggningar på Sicklaön. I avtalet regleras också frågor om marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation samt gestaltningsfrågor. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutningar samt direktiv gentemot myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Inom kommunen handläggs markfrågor av enheten för fastighetsutveckling och avtals-, exploaterings- samt övriga genomförandefrågor av exploateringsenheten.

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- och stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovenheten medan nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Tidplan

Plansamråd	sep 2011-okt 2011
Utställning	april-maj 2015
Kommunfullmäktiges antagande	jan 2016
Allmänna anläggningar färdigställda	dec 2017

Utbyggnaden av bostäder kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och utbyggnaden skett av allmänna anläggningar som garanterar Östra Finnbodavägens hållbarhet.

Genomförande av park- och tekniska anläggningar

Trafikanläggningar

Gator som ska betjäna planområdet är den befintliga Kvarnholmsvägen, Danvikshemsvägen och Östra Finnbodavägen.

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. Befintlig stödmur längs vägens norra sida ska stärkas upp av en ny, utanpåliggande, mur. En ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida fram till ny utformad vändplan. Gångbanan fortsätter runt vändplanens östra sida fram till gångstråket på kvartersmark. En ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats.

Kommunen svarar för utbyggnad av nämnda allmänna anläggningar och efter godkänd slutbesiktning svarar kommunen såsom huvudman för drift och underhåll av dessa trafikanläggningar.

Parkanläggningar

Inom detaljplaneområdet ska det inte anläggas några parkanläggningar. Inom kvartersmark ordnas naturområden med blomsterplanteringar, trädplanteringar, klippta gräsytor, utkiksplatser, bouleanor, odlingslotter, växthus, lekplats, rekreationsytor m.m. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. Ca 6 parkeringsplatser ska anordnas på södra sidan av Östra Finnbodavägen för att bli allmänna parkeringsplatser.

Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas.

All nytillkommande bebyggelse, Östra husen och Södra husen, ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen.

Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

En ny pumpstation förläggs jämte nytillkommen parkeringen utmed Östra Finnbodavägen och nordväst om seniorhuset.

Brandposter för de nya bostäderna planeras vid bussvändslingan.

Dagvatten

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Fördröjningsmagasin/rening inom kvartersmark ska användas. Oljeavskiljare krävs för parkeringsplatser för mer än 20 bilar. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribyggnaden söder om Östra Finnbodavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Uppvärmning

Det finns idag befintliga ledningar för fjärrvärme i området, den planerade bebyggelsen ska anslutas till detta. Fjärrvärmens ledningsdragning bör följa planerad vägsträckning och ledningsschakter bör samordnas med vatten och avloppsledningar.

Elförsörjning

Inom området avses befintlig transformatorstation, norr om Östra Finnbodavägen och öster om tjänstemannavillorna, borttas och ersättas med en ny station söder om vägen och jämte nytillkommen parkering utmed Östra Finnbodavägen. Denna borttagning och ersättning inklusive schakt och fyllning ska bekostas av exploatören. Likaså åvilar det exploatören att bekosta samtliga övriga flyttningar eller ändringar av befintliga elkablar och transformatorstationer samt tillfälliga anläggningar för till exempel byggström under genomförandet.

Inom området finns även enskilda elektriska ledningar som korsar Östra Finnbodavägen, mellan Danvikshem och snickeribyggnaden. Ansvaret för dessa ledningar åvilar exploatören. Exploatören ansvarar för att dessa elledningar flyttas i god tid innan arbetena med framdragning av kommunala VA-ledningar utmed Östra Finnbodavägen påbörjas.

Exploatören svarar också för att samtliga nödvändiga avtal för ovannämnda arbeten tecknas i god tid med Nacka Energi.

Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering ska finnas och lösas inom respektive nytillkommen bostadsgrupp, dvs. inom Södra husen, Östra husen samt Övre Varis som ingår i Danvikshems avfallshantering. Inom seniorhuset kommer framtida källsortering att ske via en nybyggd så kallad miljöstuga. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial. Exploatören ansvarar för att ovannämnda källsortering kommer till stånd.

Brandskydd

Nybyggnad av flerbostadshus, de Östra husen och de Södra husen, ska utföras med brandsäkra trapphus.

Geotekniska åtgärder

Vid byggnation måste hänsyn tas till befintligt dagvatten och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup.

I samband med sprängningsarbeten bör förstärkningsåtgärder göras i anslutning till bergsschakten, detta för att minska risken för utglidning. På grund av reservat för trafikunnel för Östlig förbindelse under planområdet kommer en del av de planerade bostäderna att utsättas för stomljuds nivåer högre än riktvärdena för buller från byggarbetsplatser under tiden för tunnelarbeten m.m. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att riktvärdena för stomljud etc. ej kommer att överskridas.

Genomförande inom kvartersmark - byggskedet

Utbyggnad och iordningställande av nya bostäder, garage, vägar och gångstråk samt rekreationsytor inom kvartersmark ansvarar exploatören för. Eftersom utbyggnaden sker i nära anslutning till befintlig bebyggelse är det viktigt att beakta och försöka minimera störningarna för boende. De boende ska i möjligaste mån försöka skärmas av från buller och löpande informeras om utbyggnaden. Av miljöredovisningen framgår Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller som ska beaktas. HSB Bostad har även tagit fram ett PM för genomförandet på Finnbodaberget, vilken utgör en bilaga till miljöredovisningen. Där redovisas hur utbyggnaden av området på Finnbodaberget ska organiseras, vilka störningar som kommer uppkomma och ungefär hur länge de kommer pågå.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 37:42 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital, fastigheten Sicklaön 37:77 som ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening (andel 18/25) och Finnboda Trädgårdar Mark AB (andel 7/25) samt del av Sicklaön 37:17 som ägs av Nacka kommun. Detaljplanen berör ett mindre område av fastigheten Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks hospital samt ett mindre område av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler HB.

Detaljplanen medger justering av befintliga fastighetsgränser samt skapar förutsättningar för nya fastighetsbildningar. De marköverförningar som avses ske vid genomförandet av detaljplanen är:

- Del av Sicklaön 37:17 ska överföras till Sicklaön 37:42 för att bli kvartersmark.
- Fastigheten för befintlig nätstation Sicklaön 37:17,2 ska överföras till Sicklaön 37:42.
- Delen av Sicklaön 37:22 som är med i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:38 (skoltomt) ägare Nacka kommun.
- Delen av Sicklaön 37:41 som ingår i detaljplanen ska överföras till Sicklaön 37:17, Östra Finnbodavägen.
- Delar av Sicklaön 37:42 ska överföras till Sicklaön 37:17 för att utöka vägområdet för Östra Finnbodavägen.

För tidigare planlagt område är strandskyddet upphävt. För de områden som fortfarande omfattas av strandskydd ska skyddet i huvudsak behållas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvarteretsmarken kommer det att finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.

Genom gemensamhetsanläggning kommer de Södra husen, Östra husen och befintligt seniorhus ges tillgång till gemensamma ytor utomhus i planområdets östra del. I de gemensamma ytorna ingår markparkeringar, naturmark, odlingslotter, växthus, utsiktsplatser, kommunikationsytor och boulebanor, dvs. alla rekreationsytor i planområdets östra del. Dessa tre bebyggelsegrupper kommer även att gemensamt ges tillgång till garage, vänthall för buss med hiss upp till befintliga parkeringar ovanpå garaget.

Ovannämnda tre bebyggelsegrupper i planområdets östra del avses även ingå tillsammans med Danvikshem i en gemensamhetsanläggning för befintligt klubbhus.

Tillfartsvägar från Östra Finnbodavägen till fastigheterna i planområdets östra del avses också utgöra gemensamhetsanläggningar. Södra och Östra husen ämnas svara för sin tillfartsväg medan Kenora KB (eller ägaren av Sicklaön 37:46) och Danvikshem (tjänstemannavillor) bildar gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till sina fastigheter samt tillsammans med Östra husen en gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen fram till parkeringsytan för Östra husen; norr om Östra finnbodavägen.

Exploatören och ägaren av kontorshuset (Sicklaön 37:46) ska i förekommande fall söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Rättigheter

Fastigheten Sicklaön 37:42 belastas av ett tidsbegränsat servitut avseende bilparkering, körväg samt gångväg (akt 0182K-90/83.1) till förmån för fastigheten Sicklaön 37:46. Servitutet är gällande till dess frågan behandlats i detaljplan för Sicklaön 37:46 eller att tillfart och parkering kan lösas på annat tillfredställande sätt.

Innan detaljplanen antas ska Exploatören (HSB) skriva ett avtal med ägaren av Sicklaön 37:46 (Kenora KB) som innebär att tjugo parkeringsplatser upplåts med servitut till förmån för Sicklaön 37:46.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Anslutningsavgifter för VA, el, tele m.m. debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Projektledare/exploateringsingenjör