

Kommunstyrelseförvaltningen
Mark- och exploatering
Amelie Palmgren

Detaljplan för Albyberg, etapp 1

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2009-12-22
Reviderad 2010-07-01, 2011-04-20

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planhandlingarna och ska fungera vägledande vid genomförandet av planen.

DETALJPLANEN

Förslaget till detaljplan för Albyberg, etapp 1, syftar till en utbyggnad av den inledande etappen av Albybergs verksamhetsområde. Planförslaget omfattar den nordvästra delen av hela detta område och är beläget ca 1,5 km sydost om Handen centrum samt sydost om trafikplats Jordbro på Väg 73. Området är idag oexploaterat och har inte tidigare varit planlagt.

Planområdet är ca 60 ha stort, varav ca 31 ha är planerad industrimark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan för genomförandet av planen:

Planering:	
Programskede	Mars-maj 2006
Samrådshandling på remiss till berörda parter	Februari-mars 2010
Utställning av slutligt förslag till detaljplan	Augusti-september 2010
Antagande av detaljplanen	Juni 2011
Detaljplanen vinner laga kraft	Juli 2011

Genomförande:	
Upphandling och utbyggnad av gator m.m.	2011-2013

De utsatta tidpunkterna förutsätter att planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess att den ersätts, upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Haninge kommun ska vara huvudman för allmän platsmark i planen. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och framtida underhåll av lokalgator, naturpark- samt naturområden inom planområdet.

Den allmänna platsmarken benämnd genomfart utgörs av en allmän väg, Dalarölanken. För denna väg är staten väghållare vilket innebär att de, för denna del av planområdet, tar över kommunens ansvar för utbyggnad samt framtida underhåll.

Vatten och avlopp

Inom planområdet ska kommunala vatten-, spillavlopps- och dagvattenledningar samt dammar anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för dess utbyggnad samt framtida underhåll.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Ansvar för utbyggnad och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken ligger på den samfällighetsförening som bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen, alternativt på delägarna om delägarförvaltning tillämpas.

Vad gäller ledningar, så som el-, tele- och fiberoptikledningar, inom planområdet så ligger ansvaret för utbyggnad samt framtida underhåll av ledningarna på respektive ledningshavare.

Avtal

Ett exploateringsavtal, mellan kommunen samt Albybergfastigheter AB, som bland annat reglerar marköverföringar och ansvars- samt kostnadsfördelningen för utbyggnaden av den allmänna platsmarken, har upprättats och ska undertecknas av båda parter innan planen antas.

Därutöver har även ett avtal, mellan kommunen och Trafikverket, som reglerar framtagandet av arbetsplan och bygghandling samt genomförandet av ny väganslutning på väg 227 (Dalarölanken), inklusive gång- och cykelanslutningar, upprättats. Detta avtal ska undertecknas av båda parter innan planen antas.

Utöver dessa avtal ska även ett avtal, mellan kommunen och Vattenfall, om omläggning av den befintliga luftburna kraftledningen inom planområdet, upprättas.

Genomförandeorganisation

Utbyggnadssamordning

Utbyggnaden av el-, tele- och fiberoptikledningar samt nedgrävningen av VA-ledningarna ska samordnas med utbyggnaden av lokalgatorna inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder så som fastighetsreglering, upplåtande av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggningar kommer att kunna ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Respektive berörd fastighetsägare, alternativt ledningshavare, kan ansöka. Ansökan ställs till lantmäterimyndigheten i Stockholms län som är handläggande myndighet.

Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov och bygganmälan inlämnas till bygglovsenheten, Haninge kommun. Samråd i bygglovfrågor sker med bygglovsenheten och nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och mätenhet.

FASTIGHETSRETTLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Alby 1:8 och delar av fastigheterna Alby 1:9 samt Kalvsvik 16:1. Den först nämnda ägs av Albybergfastigheter AB och de två sist nämnda ägs av kommunen.

Inom planområdet är även en del av samfälligheten, Alby s:1, belägen. Delägarna till denna utgörs av tre fastigheter, varav två ägs av privatpersoner och den tredje ägs av kommunen.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Lokalgata

Lokalgatan inom planområdet är belägen både inom den mark som kommunen äger samt inom den av Albybergfastigheter AB ägda fastigheten Alby 1:8. Även delar av samfälligheten Alby s:1 berörs. Mark, som i planen är utlagd som lokalgata och som kommunen inte redan äger, ska överföras till någon kommunägd fastighet.

Naturparkområde

I planen finns ett markområde utlagt som naturpark. Två mindre områden av detta ligger inom den av Albybergfastigheter AB ägda fastigheten Alby 1:8. Dessa markområden, som i planen är utlagda så som naturpark och som kommunen inte redan äger, ska överföras till någon kommunägd fastighet.

Fastighetsbildning avseende kvartersmark

Tomtmark

För att skapa mer lämpliga exploateringsfastigheter inom planområdet kommer överföring av mark, både till och från kommunens fastigheter respektive den av Albybergfastigheter AB ägda fastigheten, att behöva ske. Dessa marköverföringar regleras i exploateringsavtalet.

Inom kvartermarken ges, enligt detaljplanen, möjlighet till att bilda fastigheter med en minsta tomtstorlek om 5000 m². Hur bildandet av nya fastigheter, genom avstyckning från de i kvartersmarken ingående fastigheterna Kalvsvik 16:1 samt Alby 1:8-9, ska ske bestäms av respektive fastighetsägare.

Befintlig samfällighet

Inom kvartersmarken och Alby 1:8 är en del av samfälligheten Alby s:1 belägen. Denna del av samfälligheten ska upphävas, vilket är en åtgärd som sker genom fastighetsreglering. Ägare till de fastigheter som berörs kan ansöka om sådan lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur kvartersmarken kommer att utformas kan ett antal gemensamhetsanläggningar, för förtätning av vägnätet samt för VA-anläggningar, att behöva bildas. Möjligheten att inrätta gemensamhetsanläggningar finns inom kvartersmarken i planen (g-område). Bildande av gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning, alternativt i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd, och det är ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen som ansöker om detta. Ansökan ställs till lantmäterimyndigheten i Stockholms län.

Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms i förrättningen där det beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, medlemsfastigheternas andelstal och vilken förvaltningsform som ska gälla. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader

Upprättandet av detaljplanen samt genomförandet av denna genererar flertalet olika kostnader så som utrednings-, projekterings-, fastighetsbildnings-, utbyggnads-, gatu-, VA-anslutningskostnader m.m. Kostnaderna för utredningar och undersökningar i och med detaljplanens upprättande samt för projektering av gata och VA har genom ett

tidigare avtal, mellan kommunen och Albybergfastigheter AB, fördelats lika. Fördelningen av de återstående ovannämnda kostnaderna regleras i exploateringsavtalet som ska ingås mellan ovanstående parter innan antagande av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utförda tekniska utredningar och markundersökningar

Vad gäller de geotekniska förutsättningarna i planområdet har, av Norconsult under juni 2008, en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts. För flera delområden har dock inte lerans sättningsegenskaper undersökts vilket således är något som, inför grundläggning av vägar och byggnader, behövs undersökas vidare.

För att utreda risker med avseende på transport av farligt gods och etablering av tankstation samt vindkraft inom planområdet har, av Norconsult under december 2009, en riskutredning genomförts. Vad gäller etablering av tankstation måste, när ett mer konkret utbyggnadsförslag föreligger, säkerhetsfrågorna utredas vidare.

En arkeologisk utredning som omfattar hela planområdet har genomförts. Färdigställande och godkännande av denna kvarstår. En arkeologisk förundersökning har även beställts och påbörjats under september 2010.

Utöver ovanstående undersökningar har även, av Norconsult, utredningar kring trafik- och väg utformning samt VA- och dagvatten genomförts. Även en miljökonsekvensbeskrivning har genomförts.

Kontaktlista

Planfrågor:	Sara Eriksdotter Hamamgi, 08-606 83 22
Genomförandefrågor:	Amelie Palmgren, 08-606 82 97
Vatten- och avloppsfrågor:	Ronny Jarnestedt, 08-606 84 47 Bengt Grönberg, 08-606 84 94
Vägfrågor:	Kent Lindgren, 08-606 86 09