



Kommunledningskontoret
Mark och exploatering

Detaljplan **Nedersta - Skarplöt, Västerhaninge**

Upprättad 2007-01-22
Reviderad 2007-12-20

Anneli Welander
Exploateringsingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Detaljplan

Förslag till detaljplan för Nedersta- Skarplöt, Västerhaninge har upprättats av Haninge kommun, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Planavdelningen 2007-01-22 och reviderats 2007-12-20. Westlund Arkitektkontor AB har anlåtats av kommunen för att ta fram underlag till planhandlingarna. Planförslaget planeras antas under våren 2008.

Planområdet är beläget direkt söder om Västerhaninge tätortsområde och sträcker sig från Nynäsvägen i öster till Nederstaleden i väster.

Området har en areal på ca 90 ha och har tidigare i stort inte varit planlagt.

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att bebygga området med lågskaliga byggnader i upp till två våningar. Totalt möjliggörs en byggnation på ca 690 bostäder i varierande byggnadstyper. Byggnaderna tillåts variera från små flerbostadshus, radhus, kedjehus till parhus och villor.

Området planeras att byggas ut i etapper från två håll under en 15 års period.

Markägare

Det finns två större markägare inom planområdet, Haninge kommun och Skanska. I övrigt berörs några få enskilda markägare av planförslaget.

NCC har avtal med kommunen och Nödesta 1:85 och 1:86 att medverka i exploateringen. Ett tecknade av markanvisningsavtal gör att NCC kan planera och genomföra exploatering på kommunens mark.

Teknisk försörjning

Området angöres från Nynäsvägen i öster och till Nederstadeln i väster.

I området skall det råda kommunalt huvudmannaskap för VA i lokalgatan samt kvartersgata (bygränd).

Det skall även råda kommunalt huvudmannaskap för lokalgatan som går igenom planområdet. Gatan avser man bygga ut i takt med att området byggs ut.

Gator, lek- och grönområden inom kvartersmark sköts av samfälligheter. De tomter som angränsar direkt till lokalgatan kommer inte att behöva ingå i samfälligheter ämnat för kvartersgata.

Elförsörjningen sker via Vattenfall AB. Befintliga kraftledningar går genom områdets östra del. Vissa kraftledningar kan, där så behövs, komma att läggas om ner till kabel i samband med utbygganden av området.

X-området avser att säkerställa allmänhetens rätt att nyttja/passera gatan belägen på kvartersmark. Skötsel och underhåll avses att ske av de bildande gemensamhetsanläggningarna.

Telefoni och bredbandsförsörjning kommer att anordnas i samband med utbyggnaden av gator och ledningar då också val av operatör kommer att ske.

Ledningar

Inom planområdet finns u-områden utlagda för redan befintliga kommunala ledningar eller ledningar som läggs om. Ledningarna skall säkerställas med ledningsrätt. Vidare ska andra ledningshavare söka ledningsrätt för sina respektive ledningar.

För Nödesta 1:85 och 7:2 har möjlighet till anslutning till kommunalt va förberetts genom att u-områden utlagts, även Nödesta 7:4 och stamfastigheten Nödesta 1:86 kan komma att ges möjlighet till att anslutas. Fors 1:3, 6:4 -5 som ligger inom planområdet kommer att få kommunalt VA. Speciellt avtal rörande möjlighet till VA, tidigare än utbyggnaden, skall tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Fors 8:2-3 för en annan lokalisering.

Det kommer att erfordras ledningsrätt för att omhänderta dagvatten från naturmarken.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertagas lokalt. De befintliga kommunala dagvattenledningarnas lokalisering skall tryggas genom ledningsområden (u-områden) och vid

behov ledningsrätt eller om möjlighet finns omdras med hänsyn till planutformningen så att de hamnar på allmän platsmark. Dagvattendammarna är lokaliserade på allmän platsmark.

Organisatoriska frågor

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Köp- och exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatörerna, Skanska och NCC, om marköverföringar, utbyggnads åtaganden, tryggnade av ledningars placering, samfälligheter mm.

Två fastigheter (Fors 8:2 och 8:3) inom skarplötsdelen utgår och har lagts ut som allmänplatsmark.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för allmän platsmark i planen. Kommunen är därmed ansvarig att se till så att utbyggnad och framtida drift och underhåll av lokalgatan inom planområdet, de mindre parkområdet, samt iordningställande av naturmarken och dess framtida skötsel genomförs och sköts.

Haninge kommun kommer även att vara huvudman för vatten- och spillanläggningarna samt dagvattenledningarna inklusive dammar i hela området.

Den lekplats som är placerad på allmänplatsmark avses att vara kommunal. För de lekplatserna inom kvartersmarken ansvarar exploatörerna för att utforma ytan med lekturstrutning.

Huvudmannaskap för kvartersmark

I detaljplanen är *g* utlagd som en planbestämmelse i kvartersmarken. Avsikten med beteckningen är att området skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar där enskilt huvudmannaskap ska gälla.

Enligt planförslaget kommer gemensamhetsanläggningar och samfälligheter att bildas som avses ansvara för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t ex vägar, lek- och grönytor inom kvartersmarken.

De redan befintliga fastigheterna, eller del av befintliga fastigheter, inom planområdet förutses ingå i framtida samfälligheter. Dessa är: Fors 1:3, 6:4-5 och Nödesta 1:85-86.

Övriga

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten och samordnas lämpligen när nedgrävning av VA-ledningarna och vägutbyggnaden sker. Ledningshavare söker ledningsrätt för sina respektive ledningar.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildning enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Ansökan om fastighetsbildning ombesörjes och bekostas av Exploatörerna.

Kostnader

Kostnaderna för genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i kommande köp- och exploateringsavtal mellan exploatörerna, Skanska och NCC, samt Haninge kommun. Köp- och exploateringsavtalen skall tecknas före antagande av detaljplanen.

När planen har vunnit laga kraft och samfällighetsföreningar har bildats kan exempelvis följande kostnadsposter komma att bli aktuellt för blivande fastighetsägare att ingå i och vara med att betala.

- gator/bygränder
- sophämtning
- belysning
- snöröjning
- lektyor
- mm.

Uppgifter om årliga kostnader för att delta i samfällighetsföreningarna kommer blivande fastighetsägare att få vid köp av fastighet/bostadsrätt av säljaren.

Tidplan/ Etappindelning

Tidplan samt etappindelningen för utbyggnaden av området kommer att regleras i köp- och exploateringsavtalen.

Ytterligare utredningar

Inom såväl kvartersmark som gatumark finns fornlämningar. Innan exploatering inom dessa områden kan ske krävs slutundersökningar av dessa, baserade på tillstånd av länsstyrelsen.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.