



Detaljplan för **Vegastaden - detaljplan 1** Vega, Haninge kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

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. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag. Planen var på samråd under hösten 2008 och ställdes ut vintern 2010. Vissa justeringar har gjorts.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplan för Vegastaden, detaljplan 1, har upprättats av Haninge kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, Planenheten. En projektgrupp med representanter från kommunen, fastighetsägarna och deras konsulter har tagit fram underlag till planhandlingarna.

Preliminär tidplan för detaljplan

Antagande av detaljplan september 2010

Preliminär tidplan för genomförande

Områdets bebyggelse inklusive gator, parker och förskolor kommer att byggas ut i etapper och samordnas med övrig utbyggnad av Vegastaden.

Utbyggnaden påbörjas preliminärt år 2010/2011 med en första etapp. Utbyggnaden planeras börja med de centrala kvarteren (radhus på illustrationsplanen) och fortsätta med byggnation norrut. Dessa delar nås med byggtrafik via Brusewitzväg och Olsängsvägen med infart i Vardövägens förlängning. Åtgärder för förstärkning av dessa kan bli aktuella och regleras i så fall via exploateringsavtal. En del av den lättare byggtrafiken till dp 1 kommer även att belasta Vardövägen, men leds ej förbi Måsöskolan via Jökeltvägen. Nästa etapp, områdets södra del norr om förskolan, kan nås via en ny infart från Olsängsvägen. Den sydligaste delen av planområdet nås direkt från Hermanstorpsvägen.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplan.

Alla genomförandefrågor och avtalsfrågor där kommunen är part säkerställs och leds av kommunens exploateringsenhet.

Information

Kontinuerlig information om utbyggnadens etapper och skeden kommer att ges ut till allmänheten både av kommunen och av fastighetsägarna i området.

Avtal

Före antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet är kopplat till detaljplanens plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, gestaltungsprogram, illustrationsplan, dagvattenutredning och PM Inverkan på miljön och reglerar marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, kostnadsfördelning, tryggnad av ledningars placering, samfälligheter, miljöhänsyn mm.

Även Hållbarhetsprogrammet för Vegastaden samt övriga utredningar för detaljplan 1 ska uppmärksammas i exploateringsavtalet.

Tidplan med etappindelning för utbyggnaden av området regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsägarna i Vegastaden har tecknat ett ramavtal som reglerar ansvaret för genomförandet av Vegastadens huvudgata.

Avtal har även tecknats med Banverket och SL för finansiering och genomförande av Vegastadens pendeltågsstation och infartsparkering. År 2012 beräknar banverket påbörja om-/nybyggnation av järnväg och pendeltågsperrong. Stationshuset som ska byggas av SL påbörjas efter att tillräckligt många personer flyttat in i området, troligtvis år 2015. Avtal har också tecknats med vägverket för finansiering och genomförande av ny avfart till Vegastaden – Trafikplats Vega.

Ansvarsfördelning

Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark och allmänna anläggningar så som vatten och avlopp i planen och är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark. Ledningshavare inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten. Detta kommer att samordnas med övriga väg- och VA-utbyggnader. Nödvändiga åtgärder för flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Inom kvartersmarken ska enskilt huvudmannaskap i form av gemensamhetsanläggning gälla för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t ex vägar/kvartersgränder, parkering, lek- och grönytor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Den norra delen av planområdet (del av Hermanstorp 1:1, Täckeråker 1:10 och 2:12) ägs av Haninge kommun. Den södra och västra delen (del av Kolartorp 1:186) ägs av Tokiwa Fastighets AB och Kasagi Fastighets AB. Täckeråker 2:72 är i enskild ägo. Längst i söder berörs en liten del av Kolartorp 2:1 som ägs av Kolartorps fastighetsägarförening.

Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildning inom 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. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Ledningshavare söker ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten i Stockholms län för sina respektive ledningar. Det gäller även allmänna ledningar på kvartersmark, u respektive u_1 - u_2 på plankartan. Den exakta placeringen av u_1 - u_2 avgörs efter detaljprojektering. Beroende på kommande fastighetsstruktur inom respektive kvarter kan ytterligare ledningsrätter behöva inrättas.

I områdets norra del finns möjlighet att underbygga en del av allmän plats gata med en transformatorstation. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig 3D –fastighetsbildning eller inrättande av nödvändigt servitut om detta blir aktuellt.

Plankartans z_1 och z_2 -bestämmelser ger möjlighet att vid behov säkra plats för vägslänt/ stödmur. Separat avtal kommer då att tecknas mellan berörd(a) fastighetsägare och kommunen.

Inom kvartersmarken ska enskilt huvudmannaskap i form av gemensamhetsanläggning gälla för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t ex kvartersgränder, parkering, lek- och grönytor.

Förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Utmed planområdets sydvästra kant finns ett område som berörs av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande PBL 6:19). Kommunen har hos länsstyrelsen ansökt om upphävande av förordnandet som belastar den kommunalt ägda fastigheten Hermanstorp 1:1. Av förordnandet berörda fastigheter är Hermanstorp 1:1, 2:1 och 2:14-2:23.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

En förprojektering av gatorna, med massbalansanalys, har utförts och ligger till grund för plankartan och gestaltungsprogrammets sektioner. Vid fortsatt projektering kommer vissa justeringar av höjdsättningen att ske och en uppdatering göras för att återspegla de senaste revideringarna i plankartan och gestaltungsprogrammet. Då ska även säkerställas att tillfart från Olsängsvägen uppförs med tät vägbank som ej dränerar bort vatten från den sumpskog som ska bevaras.

Bullerskydd

Ett bullerplank kommer att uppföras vid järnvägen, inom Vegastaden detaljplan 2. Med dess hjälp ska god ljudmiljö uppnås inom planområdet närmast järnvägen.

Vatten, avlopps- och dagvatten

Samtliga fastigheter ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet vid av kommunen angiven anslutningspunkt. Även dagvatten från hårdgjorda ytor avleds efter fördröjning och viss rening på kvartersmark främst till dagvattenmagasin/ledning i gata. Vatten från tomtmark och dräneringsvatten får avledas till anslutande naturmark. Rent vatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark som på plankartan markerats med b_3 ska avledas till naturmark.

Park och natur

Haninge kommun är ansvarig för iordningsställande av parkmarken och dess framtida skötsel. Genomförandet av anläggningsarbeten och iordningställande av naturmark kommer att regleras i exploateringsavtal.

Byggetablering, byggtrafik och tillgänglighet

I god tid före byggstart ska exploatören samråda med kommunen om vilka ytor som behövs för byggetablering och byggtrafik och under hur lång tid dessa behövs. Tillgänglighet och tekniska anslutningar ska säkerställas under hela utbyggnadsperioden. Med tillgänglighet avses allmänhetens tillgång till angränsande kvarter och rekreationsområden.

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial m.m. Vegetation och naturmark som ska bevaras ska inhägnas och skyddas så att den ej kommer till skada under byggtid. Erforderliga åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska vidtas och redovisas till kommunens miljötillsyn sex veckor innan byggnation påbörjas.

Exploatören ska också stå för alla åtgärder som erfordras för att befintlig bebyggelse ska uppnå erforderligt skydd mot buller och andra olägenheter för närboende så väl under byggtiden som vid byggandets färdigställande. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (f.n. NFS 2004:15) ska följas. Sprängningsarbeten ska planeras och utföras med särskild omsorg om sprängkanter som ska ingå i offentlig miljö, vilka ska ges en medveten och tilltalande utformning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för allmänna anläggningar regleras genom exploateringsavtal med fastighetsägarna inom detaljplaneområdet. Fastighetsägarna svarar för alla exploateringskostnader inom respektive kvarter.

Anslutningsavgifter

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

Övriga avgifter

När området har byggts ut och på fastighetsägarnas initiativ samfällighetsföreningar har bildats inom kvartersmark kan exempelvis följande driftkostnadsposter komma att bli aktuella för blivande fastighetsägare: gator, VA, sophämtning, belysning, snöröjning, lektytor mm.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTSSVERKAN

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

KONTAKTLISTA

Detaljplanefrågor
Genomförandefrågor
Vatten- och avloppsfrågor
Trafikfrågor

Daniela Kolar planarkitekt 08-606 83 95
Annika Liljegren projektledare 08-606 89 96
Bengt Grönberg 08-606 84 94
Kent Lindgren 08-606 86 08