



Kommunledningskontoret  
Mark och exploatering

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Detaljplan 2 - Vegastaden**

#### **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. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de åtgärder som behövs göras. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras genom respektive speciallag. Planen har under hösten 2008 varit ute på samråd. Vissa justeringar har gjorts.

#### **DETALJPLAN**

Detaljplanen omfattar ett område väster om Kvarntorp och innefattar en del av järnvägen. I väster gränsar planområdet till pågående och kommande detaljplaneområden för Vegastaden. Gränsen i söder bestäms av hur stor del av järnvägen som måste byggas om för pendeltågsstationen. I övrigt gränsar planområdet mot befintlig småhusbebyggelse.

Området har en areal på ca 24 ha, varav ca 13,5 ha kvartersmark för bebyggelse, ca 4 ha natur/park och ca 2,5 ha järnvägsmark. Området har tidigare inte varit planlagt.

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att bebygga tidigare oexploaterad mark med bostäder och en ny pendeltågsstation. Totalt möjliggörs en byggnation på ca 1000 bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Husen planeras vara högre i de centrala delarna och lägre i anslutning till befintlig bebyggelse. Det planeras även för ett lokalt centrum vid ett torg nära stationen. Längs huvudgatan ska det vara möjligt att nyttja entréväningen för kommersiella och allmänna lokaler. I planområdet inryms även två förskolor.

Till detaljplaneförslaget hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, illustrationsplan, gestaltungsprogram samt denna genomförandebeskrivning.

Detaljplanen är en av flera detaljplaner som planeras inom Vegastaden, en ny stadsdel för ca 10.000 invånare i Haninge kommun. Området kommer att byggas ut i etapper.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förslag till detaljplan för Vegastaden 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**

Utställning detaljplan	december 2009
Antagande av detaljplan	april 2010

### **Preliminär tidplan för genomförande**

Områdets bebyggelse inklusive huvudgata, lokalgator, parker och förskolor kommer att byggas ut i etapper och samordnas med utbyggnaden av pendeltågsstation med Vegastadens lokala centrum/torg.

Utbyggnaden påbörjas preliminärt år 2010/2011 med en första etapp öster om bergshöjden med bostadsbebyggelse inkl. huvudgatans första sträckning. År 2012 beräknas banverkets om-/nybyggnation av järnväg och pendeltågsperrong påbörjas. Stationshuset som ska byggas av SL påbörjas efter att tillräckligt många personer flyttat in i området, troligtvis år 2015 när delar av bebyggelse öster om järnvägen samt delar av bebyggelse söder om huvudgatan har färdigställts. Området väster om järnvägen kommer att byggas som sista etapp med preliminär byggstart år 2016.

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.

### **Avtal**

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

Före antagande av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna. Exploateringsavtalet är kopplat till detaljplanens gestaltningsprogram och illustrationsplan och reglerar marköverföringar, utbyggnadsåtaganden, kostnadsfördelning, tryggnad av ledningars placering, samfälligheter mm. Tidplan med etappindelning för utbyggnaden av området regleras i exploateringsavtalen.

Avtal kommer att tecknas med Banverket och SL för finansiering och genomförande av Vegastadens pendeltågsstation och infartsparkering. Avtal kommer också att tecknas med vägverket för finansiering och genomförande av ny avfart till Vegastaden – Trafikplats Vega.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### **Fastighetsägare**

Delen väster om järnvägen ägs av Kasagi Fastighets AB och Tokiwa Fastighets AB. Delen öster om järnvägen ägs av Stena Fastigheter 2 Exploaterings AB och Fastighets AB LE Lundberg. Den sydöstra delen av området ägs av Kommunen. Järnvägsmarken ägs av Banverket. Utöver dessa finns enskilda ägare till Täckeråker 2:73 och 11:1. Därtill berörs en liten del av Kolartorp 7:1.

Berörda fastigheter är följande: Kolartorp 1:186 och 7:1 samt Täckeråker 1:2, 1:5, 1:8, 1:9, 1:146, 1:192, 2:4, 2:5, 2:11, 2:12 2:14, 2:171, 2:73 och 11:1.

### **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. Exploatörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Ledningshavare söker ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten i Stockholms län för sina respektive ledningar.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Trafikanläggningar**

Detaljplaneområdet angörs från Nynäsvägen i öster via Kvarntorps arbetsområde. Avsikten är att Vegastaden ska anslutas till väg 73 via en ny trafikplats längre öster ut. När kommande detaljplaner är genomförda sker tillfart även via huvudgatan västerifrån och eventuellt från anslutande lokalgata i söder. Haninge kommun är huvudman och har huvudansvar för utbyggnad, framtida drift, underhåll av gator inom planområdets allmänna platsmark. Gatornas utbyggnad samordnas med utbyggnad av bebyggelse och pendeltågsstationens utbyggnad.

Inom kvartersmarken ska enskilt huvudmannaskap i form av gemensamhetsanläggning gälla för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t ex vägar, parkering, lek- och grönytor. Detta markeras som **g** i detaljplan.

### **Järnväg och pendeltågsstation**

Banverket har huvudansvar för järnvägen samt pendeltågsperrongens utbyggnad, och SL har huvudansvar för uppförandet av områdets stationsbyggnad och infartsparkering. Utbyggnaden kommer att samordnas med övrig utbyggnad i området.

### **El, tele och bredband**

Elnät finns inom planområdet och kommer att byggas ut i samband med utbyggnaden av området. Telefoni och bredbandsförsörjning kommer att anordnas i samband med utbyggnaden av gator och ledningar.

Ledningar för allmänt ändamål ska företrädesvis lokaliseras till allmän platsmark. Inom planområdet finns även u-områden inom kvartersmark för ledningsnätet. Respektive fastighetsägare ansvarar för att avtal med respektive ledningshavare träffas angående anslutning till ledningsnäten. Ledningarna ska säkerställas med ledningsrätt. Ledningshavare inom området ansvarar för sina utbyggnadsarbeten. Detta kommer att samordnas med övriga väg- och VA-utbyggnader.

### **Vatten och avlopp**

Huvudledningar för vatten och spillvatten går genom planområdet. Ledningsreservat är 16 meter brett. Kommunen kommer att vara huvudman för utbyggnad, drift och underhåll av VA-ledningar i allmän platsmark..

## **Dagvatten**

Uppsamlig av dagvatten kommer så långt som möjligt omhändertas, i andrahand fördröjas lokalt. Dagvattnet kommer även att fördröjas via en dagvattendamm som är lokaliserad på allmän platsmark i planområdets södra del. Norr om dammen finns även en s.k. torrdamm som ska fungera som fördröjningsmagasin vid extrema regnmängder. Dagvattendammen kommer att utformas så att det blir ett positivt tillskott till miljön. Genom omsorgsfullt utförande ska dammen kunna ha både en renande och fördröjande effekt innan dagvattnet leds vidare till Drevviken.

Till grund för dagvattenhanteringen ligger kommunens dagvattenstrategi, antagen av KF 2005-04-04 samt Hållbarhetsprogrammet för Vegastaden, framtaget 2009-02-04.

## **Park och natur**

Den bärande idén är att stadsdelen ska utgöra en trädgårdsstad med stort inslag av grönska och parkområden. Erforderliga skyddsåtgärder ska vidtas så att t.ex. sparade träd inte kommer till skada under byggtiden. Haninge kommun är ansvarig för iordningsställande av parkmarken och dess framtida skötsel.

## **Parkering**

All parkering förläggs på mark. Boendeparkering sker i anslutning till respektive kvarter, utmed järnvägen och till viss del som kantstensparkering vid gata där så är lämpligt. Parkering till förskolorna sker inom kvartersmark. Infartsparkering och parkering till centrum sker utmed järnvägen. Besöksparkering utförs dels som kantstensparkering där så är lämpligt och dels genom samutnyttjande med infartsparkeringen. Cykelparkering kommer att finnas i anslutning till stationen. Parkeringsanläggningarna på kvartersmark avses inrättas som gemensamhetsanläggning.

## **Uppvärmning**

Utbyggnad av fjärrvärme avses kunna skapas i planområdet via utbyggd fjärrvärmekulvert i huvudgatan med början i Kvarntorps arbetsområde och vidare västerut. Alternativa energikällor som bergvärme, vindkraft, solceller etc. studeras vidare parallellt.

## **Energi**

I kommunen pågår arbete med riktlinjer för energieffektivt byggande. Förutom bebyggelsen av området strävar kommunen efter att förse belysning, skyltar m.m på allmän platsmark med energieffektiv utrustning.

## **Avfallshantering**

Planområdet förses med två återvinningsstationer nära transportvägar. Därutöver hänvisas till återvinningscentralen i Jordbro företagspark. Avfallshanteringen för områdets bostäder och verksamheter ska ske miljömässigt och transporteffektivt. Troligtvis sker hantering kvartersvis med sophämtning från lättillgängliga sobrevlådor med djupsäckssystem belägna vid lokalatorna, men alternativa system kan komma att studeras vidare parallellt.

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns fornlämningar. Utbyggnad inom dessa områden sker i samråd med länsstyrelsen.

### **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.

Utbyggnaden ska ske miljömässigt med källsortering av bygg- och rivningsmaterial m.m. Exploatören ska också stå för alla åtgärder som erfordras för att bebyggelsen ska uppnå erforderligt skydd mot buller och andra olägenheter för närboende så väl under byggtiden som vid byggandets färdigställande.

### **Information**

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

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Utgifter 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, lekytor 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

Rikard Lundin planarkitekt 08-606 83 76  
Annika Liljegren projektledare 08-606 89 96  
Bengt Grönberg 08-606 84 94  
Kent Lindgren 08-606 86 08