

SAMRÅDSHANDLING**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****Detaljplan för HANDEN, Söderbymalm 3:405
och del av 3:380.**

Evelina Öberg, Origo Arkitekter
På uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun

ALLMÄNT

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan ska fungera som en vägledning till de åtgärder som behövs göras. Detaljplanen däremot har bindande föreskrifter som framgår av plankarta och planbestämmelser.

Vid upprättande av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, ekonomiska och tekniska fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen 6 kap 1 § Plan- och bygglagen (PBL).

DETALJPLAN

Planområdet är beläget i centrala Handen i Haninge kommun och omfattar fastigheten Söderbymalm 3:405 (fd. kommunhuset) och del av Söderbymalm 3:380 (parkering och del av inomhuscentrum). Detaljplanens syfte är att ändra användningen och omvandla delar av befintliga kontorsbyggnaden, (fd. kommunhuset) för bostadsändamål.

Fastigheten Söderbymalm 3:405 är idag en kontorsbyggnad i 11 våningar. Plan 1-10 är kontor, plan 0 centrumändamål, och plan -2, -1 och 11 teknik- och förrådsutrymme. Fastigheten Söderbymalm 3:405 har entréer i Haninge centrums inomhuscentrum.

I planförslaget ersätts befintliga kontorslokaler med ca 100 lägenheter med balkonger. Den befintliga byggnaden får därmed ett nytt estetiskt uttryck, med ny fasadutformning,



tillkommande balkonger och en ny indragen teknikvåning. Byggnadens nya höjd ansluter till den högsta byggnadshöjden i området.

I föreslagen detaljplan ställs det krav på ett kompletterande parkeringsdäck för att klara utökat parkeringsbehov. Det totala antalet parkeringsplatser blir 160 p-platser enligt Haninge kommuns parkeringsnorm, med fördelning 80 platser för boende och 80 platser för handel. Ett nytt parkeringsdäck föreslås byggas på norra delen av det befintliga södra parkeringsdäcket.

För att anpassa fastigheten Söderbymalm 3:405 för bostadsändamål krävs följande justeringar:

- En ny entrébyggnad mot Runstensvägen
- En ny entrébyggnad mot befintligt parkeringsdäck
- Nytt parkeringsdäck då byggnaden kräver utrymme för fler parkeringsplatser
- Säkerställd sophanteringen för bostäder inom och i anslutning till fastigheten

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Bedömd tidplan

Planen hanteras med normalt planförförande utan program.

Samrådshandling för beslut i stadsbyggnadsnämnd	4:e kvartalet 2009-2010
Samrådsredogörelse av remissyttranden	1:a kvartalet 2010
Utställning av detaljplan – slutligt förslag	2:a kvartalet 2010
Antagande av detaljplan	2-3:e kvartalet 2010
Laga kraft	3: kvartalet 2010

Dessa tider har angivits utifrån förutsättningen att detaljplanarbetet går som planerat samt att planen inte överklagas.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen.

Fastighetsägare

Fastighetsägare som berörs av denna detaljplan är byggherren Fabege genom dotterbolaget Fabege S-Malm 3:405 AB som äger fastigheten Söderbymalm 3:405 (fd. kommunhuset) samt Rodamco Sverige AB som äger intilliggande fastighet Söderbymalm 3:380 (del av parkeringsutrymme och entré i inomhusgalleria m.m.).

Huvudmannaskap (Ansvarsfördelning)

Byggherren Fabege ansvarar för planens genomförande och att parkeringsbehovet löses på ett varaktigt sätt. Vattenfall AB ansvarar för elnät och möjlighet till fjärrvärme och Telia ansvarar för telenätet. Planområdet kan anslutas till befintligt va-system i området. Byggherren Fabege är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll genom gemensamhetsanläggning och servitut inom fastigheten (3:405 och 3:380)

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Haninge kommun är huvudman och är ansvarig för framtida drift och underhåll av gator och andra allmänna platser i närområdet.

Avtal

Före antagande av detaljplan ska ett separat avtal tecknas mellan byggherren Fabege och Rodamco Sverige AB, där ansvarsfördelning i projektets genomförande ska redovisas i fråga om parkering, entréutrymmen, bullerdämpande åtgärder på omkringliggande fläktar, fasadutformning och andra gemensamma utrymmen, drift och underhåll. Före antagande av detaljplan ska ett avtal tecknas mellan kommunen (mark- och exploateringsavdelningen) och byggherren angående upprustningen av bostadsentréområde intill Runstensvägen. Innan antagande ska byggherren Fabege reglera befintliga antenner på fastigheten Söderbymalm 3:405 genom nya hyresavtal och nyttjanderättsavtal.

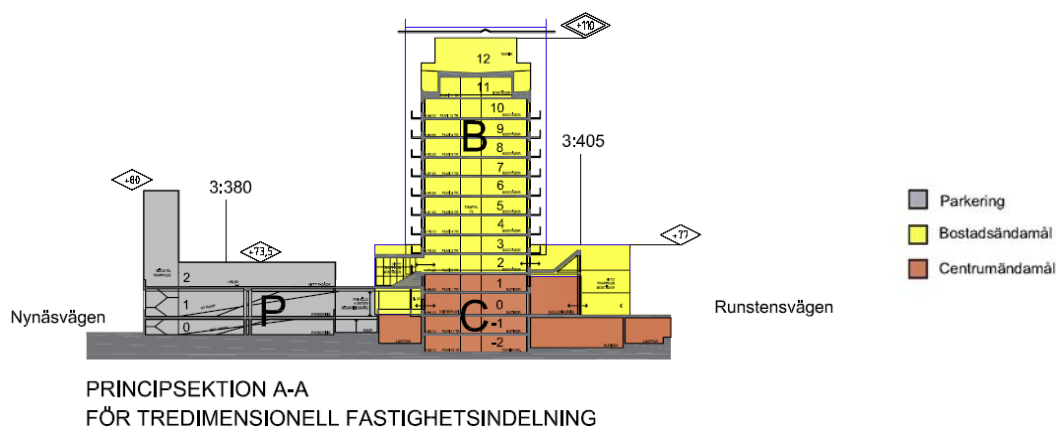
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning enligt detaljplan kommer att kunna ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet i Stockholms län. Ansökan sker och bekostas genom byggherren Fabege.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger en tredimensionell fastighetsindelning (3D) där bostadsdelen angränsas i höjddled och djupled inom fastigheten Söderbymalm 3:405. För att det ska vara möjligt behöver befintliga rättigheter säkerställas med en genomgång av gällande gemensamhetsanläggningar och servitut för exempelvis angräning, parkering, stomme, teknisk försörjning, trapphus, hiss och utrymningsvägar mm.

Fastigheten Söderbymalm 3:405 och 3:380 rätt till nyttjande av olika anläggningar ska säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Fastighetsrättsliga åtgärder är under utredning hos Lantmäteriet i Stockholms län.



Principsektion gällande 3D fastighetsindelning.

Gemensamhetsanläggning (GA)

Inom fastigheten ska gemensamhetsanläggning gälla för drift, underhåll och förnyelse av anläggningar som t.ex. parkering, fasad, entréer, sophantering. Detta markeras med **g** i detaljplanens plankarta.

Fastigheten Söderbymalm 3:405 och 3:380 ingår i gemensamhetsanläggningen Söderbymalm GA:10 som reglerar lastfar för varutransport, kommunikationsytor och parkeringsplatser på den norra centumparkeringen. Befintlig gemensamhetsanläggning Söderbymalm GA:10 ska vid avstyckning till bostadsfastigheten ombildas och anpassas avseende sophantering, garage och transportsträckan till källarplan. Behovet av ytterligare gemensamhetsanläggning på grund av ombyggnation av bostäder med tillbyggnader får utredas av Lantmäteriet i Stockholms län under samrådsskedet.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten har idag fem official servitut där servitut för 20 parkeringsplatser på befintliga parkeringsdäcket och distributionsledningar för VA, el och värme ligger i stamfastigheten Söderbymalm 3:405. Servituten för källarutrymmen och 20 parkeringsplatser ska fortsatt belasta Söderbymalm 3:380. Servitut för VA, kraftledning, fjärrvärme, väg samt informationstavla är under utredning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik

Planområdet nås med bil från Nynäsvägen via parkeringsdäcket. Boende och besökare kan även hämtas och lämnas via Runstensvägen.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsnät finns i direkt anslutning i befintlig byggnad, fastighet Söderbymalm 3:405 med försörjning av vatten, avlopp, dagvatten. Servisledningarna ses över i samband med fastighetsindelningen och ombyggnation.

El och energi

Det befintliga elnätet bedöms klara av att försörja den föreslagna exploateringen. Eventuellt kan viss förstärkning krävas. Elförsörjning sker via Vattenfall AB. Idag finns tillgång till fjärrvärme som också bedöms vara tillräcklig för framtida ändamålet - bostäder.

Master och antenner

Fastigheten kommer att ha färre antenner vilket kommer att ge taket tillsammans med indragen teknikvåning ett nytt uttryck.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Nynäsvägen och industribuller från fläktar. Upprättad bullerutredning som förutsätter en lägenhetsutformning med bullerdämpande åtgärder visar att godkänd bullernorm för inomhus- och utomhusmiljö. Byggherren Fabege ansvarar för att erforderliga bulleråtgärder genomförs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen medför inga kommunala kostnader, byggherren Fabege ansvarar för genomförandet. Ett avtal ska upprättas mellan Haninge kommun och Fabege angående upprustningen av bostadsentréområde intill Runstensvägen och skall tecknas före antagande av planen.

Separat överenskommelse tecknas mellan byggherren Fabege och Rodamco gällande projektet genomförande (i fråga om fasad, entréutrymmen, upprustning vid entréer och påbyggnad av parkeringsdäck etc.) samt projektets genomförande under byggtid.

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

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

KONTAKTLISTA

Detaljplanefrågor	Henrik Lundberg, Mary Arnerdal, tel: 08-606 83 92
Genomförandefrågor	Annika Liljegren, tel: 08-606 89 96
Trafikfrågor	Karin Österdahl, tel: 08-606 80 13