

Detaljplan för

Runsten 1:1

Grödinge, Haninge kommun

Genomförandebeskrivning



ALLMÄNT

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplan

Beräknat antagande av detaljplan: Sept 2012

Lantmäteriförrättning för omläggning av Lundby ga:7 drivs som parallell process och förväntas vara klar vid antagande av plan.

Genomförande

Exploatören har för avsikt att påbörja genomförandet 4 kvartalet 2012.

Exploatören har för avsikt att påbörja utbyggnad av vägar och VA plus infrastruktur teknik kvartal 4 2012.

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

Före byggstart ska den nya vägsträckningen nordväst och väster om Runstens gård från och till väg 257 med om/utbyggnad av Lövtorpsvägen vara klar och körbar. Om- och utbyggnaden resulterar i en bitvis bredare väg för möjliggörande av möte mellan hästtransporter. Övrig åtgärdad vägsträcka möjliggör möte mellan personbilar.

Etapper

Skötselprogram gällande mark- och planteringsarbeten ska tas fram för varje byggnadsetapp, vars mark förplanteras och gallras inför exploatering i enlighet med Landskap–Skötselprinciper (se bilaga Gestaltungsprogram).

Ny gemensamhetsanläggning för lokalgata bildas i samband med bygge av bostäder etapp 1. Service-bolag för VA, transport med mera bildas i samband med bygge av bostäder etapp 1. Då ska även erforderliga dagvattenanläggningar uppföras.

Avsikten är att förskola ska vara byggd eller under uppförande då 90 bostäder byggs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och påbörjas den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en säkerställd rätt att få bygga enligt detaljplanen.

Avtal

Dokument som styr och säkrar ett miljövänligt genomförande av planen, ska finnas som underlag för upphandling av entreprenader, till exempel miljö kvalitetsprogram, vilket bland annat ska ta upp de aspekter som nämns under rubriken ”Miljöåtgärder inför och under byggtid”.

Avsikten för fastigheten Runsten 1:1 är ett långsiktigt ägande och förvaltande. Hästverksamhet, innefattande stall, ridbanor med mera, kommer att bedrivas inom detaljplanelagt område. Från fastigheten kommer avstyckningar att ske för försäljning. De nya fastigheterna kan komma att utgöras av äganderätter, bostadsrättsföreningar och/eller hyresrätter. Krav åligger köpare av avstyckade fastigheter att teckna hyresavtal gällande stallplats, samt att man i köpekontrakt ska

villkora att vid försäljning av avstyckad fastighet ska köparen inträda i tecknat hyresavtal avseende stallplats etc. Hyrestiden ska uppgå till 49 år, vilket obligatoriskt ska medfölja vid kommande försäljningar/uthyrning. Krav på hästintresse och koppling genom verksamhet/stallning på Runsten Equestrian ska genom civilrättsliga avtal säkras för åtminstone 80 procent av bostäderna. Se bilaga: Exempel på klausuler i hyres- och köpekontrakt. I dessa beskrivs även villkor för vitesföreläggande.

Till hyresavtal för stallplats är kopplat ett regelverk, stallordningen, som måste följas. Häre ska framgå var man får lov att framföra häst. Vid framförande av häst utanför fastighet Runsten 1:1 på icke markerade ridvägar kan aktuell fastighetsägare utkräva vite av hyresgästen, som då måste betala. Se även ”Tillåtna ridvägar för Stall Runsten”, sid 20 i Planbeskrivning.

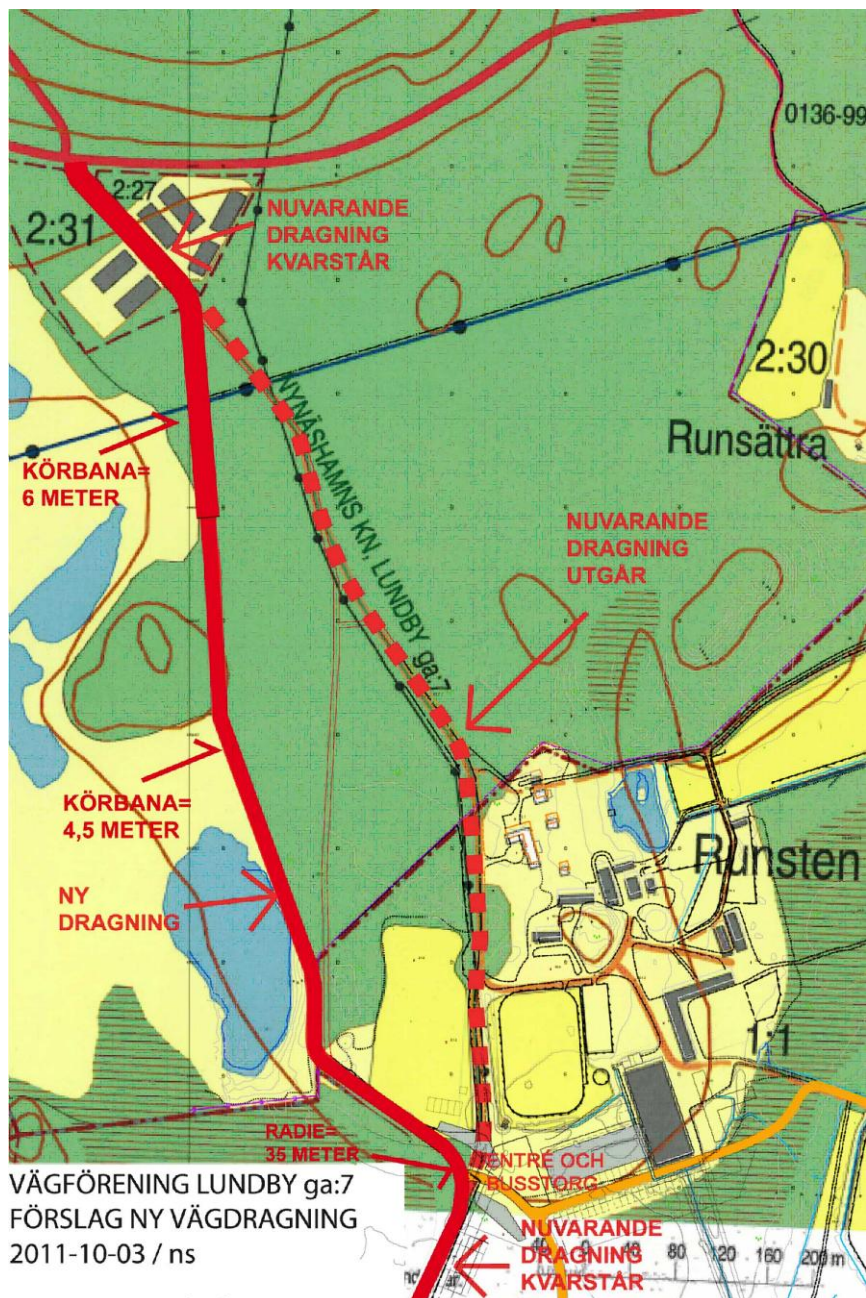
Teknisk försörjning med mera säkras i köpeavtal/leveransavtal.

ANSVARSFÖRDELNING

Där inte annat anges svarar fastighetsägaren, eller dem denne sätter i sitt ställe, för planens genomförande. Huvudmannskapet i planen är enskilt. Det åligger exploatören att bygga ut och underhålla för området erforderlig infrastruktur.

Huvudmannskap för gator och allmän platsmark

Infart till planområdet kommer även fortsättningsvis att ske via Lövtorpsvägen, för vilken samfällighetsföreningen Lundby ga:7 förblir huvudman. En lantmäteriförrättning för omläggning av Lundby ga:7 till en ny dragningsområde som fungerar bättre med befintlig hästverksamhet drivs som parallell process och förväntas vara klar vid antagande av plan.



Förslag till ny vägdragning enskild väg, gemensamhetsanläggning Lundby ga:7.

Lundby ga:7 samfällighetsförening förblir ansvarig för framtida drift och underhåll av gata från länsväg 257 mot Lövtorp och Lövstaholm. Fastighetsägare till Runsten 1:1 bekostar både förrättning av Lundby ga:7 och bygge av ny vägdragning. Andelstal i samfällighetsföreningen ses över vid förrättning.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för övriga lokalgator inom planområdet. Fastighetsägaren Runsten 1:1 tar initiativ till bildandet av den nya gemensamhetsanläggningen, som blir huvudman för lokalgator inom området och andra allmänna platser.

Fastighetsägare Runsten 1:1, blir huvudman för allmän platsmark NATUR (gång- och cykelvägar, bruksvägar, natur etcetera), och ansvarar för och bekostar anläggning och skötsel enligt bilaga "Landskap-Skötselprinciper" till Gestaltungsprogram.

Vatten, avlopp, avfall, datakommunikation, transport och energi

Servicebolag bildas på initiativ av fastighetsägaren genom Runsten Equestrian, vilket/vilka kommer att vara huvudman för vatten-, avlopps- och avfallsanläggningar, datakommunikation, samt bussförbindelse mellan fastighet Runsten 1:1 och närmaste allmänna kommunikationer. Bolaget bekostar och är ansvarig för att ledningar och anläggningar byggs ut i området samt ansvarar för framtida drift och underhåll.

Energiförsörjning sker genom miljövänliga alternativ inom ekonomiskt rimliga ramar. Med miljövänlig menas i detta fall producerad med förnybar energi och elsnålt. Ansvarig för energiförsörjning kan exempelvis vara servicebolag, gemensamhetsanläggning eller individuell fastighetsägare.

Den tekniska försörjningen säkras i köpeavtal/leveransavtal.

Övriga

Övriga ledningsägare, för till exempel el och tele inom området, ansvarar för sina respektive utbyggnadsarbeten. Arbetena samordnas med fastighetsägare/servicebolag när nedgrävning av VA-ledningarna och vägutbyggnad sker.

Ansvar för drift av teknisk infrastruktur

Lokal service och försörjning (beroende på förbrukning) med vatten och datakommunikation, avlopp inklusive gemensamma dagvattenanläggningar, privat busstrafik, avgift för stallplats med mera ska fungera genom att servicebolag bildas. Berörda fastigheter kopplas till servicebolag genom köpeavtal och får betala en avgift för att dessa tjänster ska fungera. En förutsättning för att det lokala servicebolaget ska bära sig ekonomiskt är att detaljplanen blir genomförd nära nog i sin helhet.

Drift och underhåll av energiförsörjning kan exempelvis ske genom ovan nämnda servicebolag, annat bolag, gemensamhetsanläggning eller individuell fastighetsägare.

Förskola

Exploatören, fastighetsägaren Runsten 1:1, ansvarar för förskolas uppförande som avses drivas genom det lokala servicebolaget eller annan privat aktör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Den enda befintliga fastigheten i området Runsten 1:1 är i enskild ägo.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget innebär att ett stort antal fastigheter kommer att bildas genom avstyckning från Runsten 1:1. Fastighetsbildning inom kvartersmark initieras och bekostas av berörd fastighetsägare genom ansökan till Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsgränser bör där så är möjligt anpassas till terräng- och naturförutsättningarna på platsen.

Område markerat med l:

l på plankarta visar var mark ska finnas tillgänglig för högspännings luftledning.

Det ska finnas rätt att dra ledningar över L₂ mark.

Kvartersmark märkt med x₁ på plankarta: Marken ska vara tillgänglig för hästar och för gång- och cykeltrafik.

Kvartersmark märkt med x₂ på plankarta: Kvartersgator och andra gemensamma friytor ska vara tillgängliga för hästar och för gång- och cykeltrafik.

Kvartersmark märkt med x₃ på plankarta: Kvartersgator och andra gemensamma friytor ska vara tillgängliga för hästar och för gång- och cykeltrafik. Inom området ska finnas stråk för fälttävlan.

Lantmäteriförrättning för omläggning av Lundby ga:7 drivs som parallell process och förväntas vara klar vid antagande av plan.

Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

Planförslaget förutsätter bildandet av flera gemensamhetsanläggningar för att lösa till exempel: Kvartersmark/kvartersgator, g₁: på den berörda kvartersmarken, markerad med n₁, ska finnas plats för lek, lokalt omhändertagande av dagvatten, miljöbod, gästparkering, till viss del fälttävlan med mera. Denna kvartersmark ska vidare vara tillgänglig för hästar, gång- och cykeltrafik.

Kvartersmark/kvartersgator, g₁: på den berörda kvartersmarken, markerad med n₄, ska finnas plats för lek och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kvartersmark/kvartersgator, g₁: på den berörda kvartersmarken, markerad med n₅, ska vara gemensam friyta för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kvartersmark/kvartersgator, g₁: på den berörda kvartersmarken, markerad med n₆, ska dagvattendamm anordnas.

En egen gemensamhetsanläggning avses bildas för kvartersgata för SBH och SHK på plankarta. Gemensamhetsanläggning/ar avses bildas för kvartersgator inom B-områden på plankarta.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas av Lantmäterimyndigheten på ansökan av fastighetsägare Runsten 1:1. I anläggningsförrättningarna beslutas det om vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen för anläggningarna som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, rättigheter, medlemsfastigheternas andelstal och vilken förvaltningsform som ska gälla för anläggningarna.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna kan ske av en samfällighetsförening, vilket rekommenderas, eller genom så kallad delägarförvaltning.

Stall Runsten har för avsikt att administrera och ajourhålla en stallordning där ordningsregler och information om vilka vägar och eventuella stigar utanför den egna fastigheten som är lämpliga för ridning. Stallordningen ska visa de ridstigar och vägar där samtycke eller överenskommelser är gjorda med berörda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Miljöåtgärder inför och under byggtid

Ett miljövänligt genomförande av planen säkerställs genom upprättande av lämpliga underlag för upphandling av entreprenader med mera, så som miljö kvalitetsprogram.

Dessa ska bland annat redogöra för:

Skyddsåtgärder för befintlig vegetation.

Hur en ambition med energiförbrukning (uppvärmning och varmvatten) i nya byggnader på omkring 50 kWh/m²år kan nås.

Hur uppvärmning med förnybar energi åstadkoms.

Hur vatten skyddas: exempelvis åtgärder vid sprängningsarbeten och grumlande arbeten.

 Krav på arbetsfordon.

 Riktlinjer för hantering och förvaring av kemikalier och drivmedel.

 Behov av riktlinjer för buller och vibrationer.

Under byggnadstiden finns risk för förorening av dagvatten med gödande kväveföreningar från sprängningsarbeten, olja från maskiner, slam och sediment. Erforderliga åtgärder för att förhindra förorening av mark och vatten under byggnadstiden ska vidtas och planerade åtgärder redovisas till kommunens miljötillsyn i god tid innan byggnation påbörjas.

Dricksvatten

Exploatören ska till Miljödomstolen ansöka om tillstånd för bortledning av grundvatten för (allmän) vattenförsörjning på Runsten 1:1 med utökat verksamhetsområde. I ansökan ska följande ingå: Miljökonsekvensbeskrivning, teknisk beskrivning, samrådsredogörelse med mera. Dessa ska utgöra bilagor till ansökan. Vid frågor kontakta Håkan Djurberg, AkvaNovum AB, Grundvattengruppen Tel 070 – 630 48 48, hakan.djurberg@akvanovum.se .

Alternativt kan vattenförsörjning ordnas via ny ledningsdragning ca 1,5 km till befintlig vattentäkt Pålamalm. Vattendom och vattenverk finns i detta fall redan. Exploatören bekostar eventuell ny ledningsdragning till Pålamalm.

Dagvatten

Detaljplanens dagvattenanläggning är anmälningspliktig till tillsynsmyndigheten (för närvarande Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund) senast 6 veckor före byggstart. Kommunens dagvattenstrategi ska följas. Förutom denna är följande dokument till nytta: Avlopps-försörjning Runstens gård 2010-01-20, samt syfte, utformning med mera av dagvatten i PM Dimensionering av dagvattendammen på Runstens hästanläggning 2011-05-20 och PM Damm för vatten- och flödeskontroll för avrinning från Runsten 1:1 2011-05-23.

Se lista bilagor Planbeskrivning.

Exploatören ska senast i samband med byggsamrådet fullt ut redovisa hur detaljplanens bestämmelser och dagvattenstrategins riktlinjer kommer att tillämpas. Konstruktionsskisser liksom beskrivning av skyddsåtgärder under utbyggnadsskedet tas lämpligen fram i kommande bygglovs-/genomförandeskede. Dagvattenanläggningar ska ingå i byggherrens kontrollplan och den kontrollansvarige ska bestyrka att de utförts enligt beslut.

Program för egenkontroll upprättas i samband med tillståndsprövningen för dagvatten och spillvatten.

Arbete i vatten och biotopskydd

I de fall där vägar/gator korsar diken, vid ombyggnad i befintligt dike, till exempel för fördröjnings-reningsåtgärder, och anläggning/ändring av dammar krävs dispens från biotopskydd samt anmälan om arbeten i vatten. Ansökan görs till Länsstyrelsen och görs lämpligen en gång för samtliga åtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande bekostas genom fastighetsägaren till Runsten 1:1.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Cecilia Granström, bygglov
Anna Hall, planenheten
Ronny Jarnstedt, planenheten/vatten och avlopp
Daniela Kolar, planenheten
Henrik Lundberg, planenheten
Karin Österdahl, planenheten/trafik

Medverkande konsulter:

Maria Block, Block Arkitektkontor
Varis Bokalders, Ekokultur Konsulter AB
Håkan Djurberg, Akvanovum AB, Grundvattengruppen
Gunnar Lennermo, Energianalys AB
Ingrid Reppen, Norconsult AB
Peter Ridderstolpe, WRS AB
Charlotta Rosén, TAM Hood Consulting AB
Camilla Schlyter, Schlyter-Gezelius Arkitektkontor AB
Nils Söderlund, Nils Söderlund Arkitektkontor AB
Jana Zupanc, Malva Landskap

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planarkitekt
Planarkitekt
Stadsarkitekt

Anna Hall
Daniela Kolar
Henrik Lundberg