



STADSBYGGNADSKONTORET

Genomförandebeskrivning

till detaljplan för område vid
Stora Sköndals väg

vid fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:7
i stadsdelen Sköndal i Stockholms stad

vårt diarienummer
Dp 2009-02457



UTSTÄLLNINGSHANDLING
den 16 april 2013

www.stockholm.se/byggochplantjansten/arenden/



Genomförandebeskrivning innehåll:

| | |
|---------------------------------|---|
| Organisatoriska frågor | 2 |
| Ansvarsfördelning | 2 |
| Genomförandeorganisation | 2 |
| Genomförandetid | 3 |
| Avtal | 4 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 4 |
| Markägoförhållanden | 4 |
| Fastighetsbildning och servitut | 4 |
| Tekniska frågor | 5 |
| Kontroll och skyddsåtgärder | 7 |

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt ekonomiska förutsättningar för ett ändamålsenligt och samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning för de olika åtgärder som behövs för att genomföra planen. Avgöranden i frågor som gäller fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar m.m. prövas och regleras enligt respektive lag..

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats

Stockholms stad ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Staden är genom Exploateringsnämnden ansvarig för utbyggnad och iordningsställande av allmänna gator, parker och övriga allmänna platser inom området. Fördelningen av kostnaderna för detta regleras i exploateringsavtal.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Stockholm Vatten är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna samt de allmänna dagvattenanläggningarna inom planområdet. Ledningar m.m. byggs ut av bolaget och betalas av exploatören enligt gällande VA-taxa.

Huvudmannaskap för el, tele m.m.

Fortum är huvudman för elnätet och Telia Sonera för telenätet. Ansvar för bredbandsförbindelse är ännu inte bestämt. Respektive ledningsägare svarar för utbyggnad av ledningsnät till leveranspunkt vid fastighet. Exploatören betalar för anslutning enligt avtal med respektive bolag.

Fjärrvärme

Utbyggnad av fjärrvärme i området är inte bestämd när genomförandebeskrivningen upprättas.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Respektive byggherre finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark samt ansöker om fastighetsbildning och andra tillstånd som erfordras. Bygglov för nya byggnader förutsätter att markföreningar i ytskiktet har avhjälppts och att marken har stabiliserats.

Sisab ansvarar för utbyggnad av förskolan och Farsta stadsdelsförvaltning är huvudman för verksamheten.

Genomförandeorganisation

Detaljplan och bygglov

Stockholms stad har genom Stadsbyggnadsnämnden ansvar för upprättande av detaljplan samt bygglov och bygganmälan.

Fastighetsbildning mm

Lantmäterimyndigheten i Stockholms stad ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Markens iordningsställande

En förutsättning för att kunna genomföra planen är att området som tidigare använts som deponi för rivningsmassor ställs i ordning för bebyggelse. Det innebär främst att markföroreningar saneras och att marken stabiliseras genom kompaktering. Metoderna för detta och omfattningen av åtgärderna framgår av miljökonsekvensbeskrivningen med bilagor.

Enligt överenskommelse med markägarna Stockholms stad och Stiftelsen Stora Sköndal ansvarar Sköndalsbyggarna (Besqab, NCC och Veidekke) för markens iordningsställande. I ansvaret ingår att se till att erforderliga kontrollåtgärder vidtas.

Etappvis utbyggnad

Planen avses genomföras genom etappvis utbyggnad. Flerbostadshusen beräknas börja byggas så snart marken är iordningställd. Samtidigt påbörjas utbyggnaden av gatustruktur och ledningsnät. Utbyggnaden av småhusen är beroende av marknadsförhållandena och etappindelningen är ännu inte klargjord. Förskolan påbörjas tidigt för att finnas när barnantalet beräknas bli tillräckligt.

Genomförande inom allmän plats

Stockholms stad svarar genom Exploateringskontoret för projektering och utbyggnad av gator och andra allmänna platser samt samordning av ledningssystem inom planområdet.

Förberedande projekteringen av gator och parker har påbörjats under planarbetet främst för att bestämma gatunätets sträckning, höjdsättning, gatumått, belysning, trädplantering m.m. Utbyggnad av gator och parker utföres när marken iordningsställts och sker etappindelad i samråd mellan Exploateringskontoret och byggherrarna.

Genomförande inom kvartersmark

Planen omfattar ca 140 lägenheter i flerbostadshus och ca 210 bostäder som radhus, kedjehus och friliggande villor. Planen omfattar även en förskola.

Byggherre för flerbostadshusen är Skanska. I ett av flerbostadshusen ska en butik iordningställas som en del av bottenvåningen.

Byggherrar för småhusen är Sköndalsbyggarna som är en sammanslutning av Besqab, NCC och Veidekke. De svarar själva för uppdelningen av vem som bygger var.

Förskolan projekteras och byggs av Sisab.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Normalt eftersträvas kortare genomförandetid för bostäder på grund av det omfattande bostadsbehovet. De särskilda åtgärderna för att ställa i ordning marken och att utbyggnaden planeras ske etappvis motiverar i detta fall att genomförandetiden blir 10 år.

Under genomförandetiden har alla fastighetsägare inom planområdet en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Vidare är staden skyldig att ställa i ordning allmänna platser under genomförandetiden.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla och byggrätten finns kvar, men kommunen får ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får någon ersättning. Efter genomförandetidens utgång har kommunen även rätt att lösa in mark med byggrätt för bostäder som ännu inte utnyttjats.

Avtal

Stockholms stad har genom markanvisningsavtal anvisat mark för byggande av flerbostadshus till Skanska och mark för förskola till Sisab.

Stiftelsen Stora Sköndal har avtal med Sköndalsbyggarna (Besqab, NCC och Veidekke) som byggherrar för småhusen.

Exploateringsavtal som reglerar ansvarsfördelning och kostnadsfördelning för områdets exploatering ska tecknas mellan byggherrarna och Stockholms stad innan detaljplanen antas.

Avtal kommer att upprättas med Trafikverket med anledning av det bullerskydd som behövs utefter Tyresövägen

Ett planavtal har träffats mellan Stiftelsen Stora Sköndal, Skanska, Sköndalsbyggarna och Stockholms stad genom Stadsbyggnadskontoret. Det reglerar fördelningen av plankostnaderna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs till stor del av fastigheten Sköndal 1:1 som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. En mindre del av marken utgörs av delar av fastigheten Sköndal 1:7, vilken ägs av Stockholms stad..

Fastighetsbildning och servitut m.m.

Fastighetsindelning

Inom planområdet ska befintlig fastighetsindelning upphävas och ersättas av en ny indelning. Kedjehus och friliggande villor planeras avskiljas som egna fastigheter. Det kan också bli aktuellt för radhusen. Flerbostadshus och förskola förutsätts bli egna fastigheter.

Av staden ägd mark kommer efter fastighetsbildning att upplåtas med tomträtt alternativt säljas.

Stiftelsen Stora Sköndal avser sälja sin mark.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

För radhusen planeras gemensamhetsanläggningar genom områden för gemensam infart, friyta, parkering och sophantering. De ska även kunna användas vid behov för fördröjning och infiltration av dagvatten.

För småhuskvarteren planeras även gemensamhetsanläggningar för samfällid mark för lek och utevistelse.

Vid det långa flerbostadshuset i norr planeras en infartsgata som även behöver utnyttjas för att nå dagvattenanläggningen under parkeringen och en transformatorstation.

Parallellt med infarten på kvartersmark vid flerbostadshuset planeras även en allmän ledning till transformatorstationen, delvis under infarten och delvis under angränsande parkering.

Fyra nya villatomter i planområdets sydöstra del berörs av en dagvattenledning under mark. Lite längre västerut finns ytterligare en villatomt som berörs av ett reservat för en dagvattenledning under mark.

Rätt till allmänna ledningar inom kvartersmark säkras genom ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompaktering och utskiftning av förorenat material

Fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:7 är till stora delar utfyllda av byggnadsrester från rivningar och berg- och krossmaterial. Fyllnadsmassornas mäktighet varierar från 0 till ca 10 m och underlagras i huvudsak av lera/ morän på berg. Fyllnadsmassorna består av sand, grus, sten, block och silt innehållande tegel, betong, och järnskrot. Omfattande provtagningar har gjorts och visar inga spår av att hushålls- eller industriavfall ska ha deponerats på platsen.

Enligt gjorda utredningar behöver marken stabiliseras genom kompaktering innan den kan bebyggas. I ett första skede kommer omfattande schaktning att ske. Det omfattar även en utskiftning av förorenade massor i enlighet med krav på platsspecifika värden. Schaktdjupet anpassas med hänsyn till förekomsten av föroreningar. Där djupt liggande ledningar planeras sker utskiftning djupare än ledningens kommande nivå. Därefter planas marken ut och dynamisk djuppackning utförs. Efter att djuppackningen utförts på schaktbotten skiftas lösa lager ut och ersätts med packningsbara massor. Dessa ytor packas, så att samma packningsgrad uppnås på hela schaktbotten. Därefter fylls området upp till sin nya nivå med mellanliggande djuppackningar av massor som svarar mot Naturvårdsverkets riktvärden. Den översta 0,5 meter uppfyllnaden består över hela området av ren jord.

Packningsvälten är utrustad med monitor för yttäckande packningskontroll (YPK). Det innebär att styvheten i marken mäts vilket tillsammans med GPS kan ange var packningen är bra och mindre bra. Arbetsinsatsen kan därmed styras till besvärliga områden. Vid behov kan ytterligare utskiftning ske där. Packningen kan även utföras så att vältens djupverkan maximeras för att minska risken för eventuell portrycksupbyggnad, om det finns mycket finmaterial i fyllningen.

Genom att kompakteringen kombineras med mätningar säkerställs att den inte avbryts innan marken är stabil. Omfattningen av saneringsåtgärderna anpassas så att tillfredsställande värden uppnås och beror även på vilket djup föroreningarna finns. Planerade åtgärder beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen.

Deponigas

En särskild beräkning har gjorts för att uppskatta vilken mängd deponigas som kan bildas i deponin. Det kan ske genom förmultning av organiskt material, t.ex. trärester. Deponigas som läcker in i byggnader kan innebära en hälsorisk.

Slutsatsen är att det handlar om ringa mängder, men att det finns en osäkerhetsfaktor på grund av att deponin är heterogen och påverkan av exploateringen. För att säkerställa att de boende inte påverkas införs krav på radontätt utförande i detaljplanen.

Vatten och avlopp m.m.

Ledningar för vatten och avlopp byggs ut i området och ansluts till befintliga ledningar i etapp 1. Avloppsvattnet från en stor del av planområdet leds genom självfall till en pumpstation i områdets sydöstra del. Därifrån pumpas avloppet till befintligt nät i norr. Denna pumpstation behöver byggas ut tidigt som en förutsättning för bostadsbebyggelsen.

Avloppsvattnet från södra delen av etapp 1 pumpas via en mindre underjordisk pumpstation i områdets sydvästra del. Befintlig ledning från etapp 1 byggdes som en provisorisk lösning och måste bytas ut.

Några av småhusen i områdets östra del ligger så lågt att avloppsvattnet från dem behöver pumpas via två små underjordiska pumpstationer. Även några av villorna längst i söder behöver pumpning av avloppsvattnet.

Dagvatten

Avledning och fördröjning av dagvatten mot Drevviken behöver byggas ut och samordnas med utbyggnaden av etapp 1. En större allmän anläggning för dagvattenhantering byggs i områdets sydöstra del. Den är planerad som en torr damm som kan översvämmas vid stora regnmängder.

Fördröjning/infiltration kan vid behov även anläggas genom magasin under radhusens gemensamhetsanläggningar.

Dagvatten från ett mindre område i norr leds till ett underjordiskt perkolationsmagasin under parkeringsplatsen i norr. Vid behov kan det kompletteras med ett underjordiskt magasin under den allmänna platsmarken söder om förskolan.

Elförsörjning

För elförsörjningen av området behövs 2-3 transformatorstationer. En station byggs i områdets nordöstra hörn intill den stora parkeringsplatsen där. Den behöver byggas ut direkt när utbyggnaden startar.

De övriga transformatorstationerna byggs dels i söder, intill pumpstationen och dagvattenanläggningen samt i mitten av området nära planområdets gräns mot etapp 1.

Bullerskydd

Projektet förutsätter att ett bullerskydd uppförs utmed Tyresövägen. Bullerskyddet, i form av vall i kombination med plank, bör vara ca 3 m högt.

Bullerskyddet bekostas av exploateringen enligt separat avtal med Trafikverket.

KONTROLL OCH SKYDDSÅTGÄRDER

Att marken stabiliserats och sanerats kontrolleras när bygglov prövas, eftersom det är ett villkor enligt detaljplanen.

Att bullerkraven klaras kontrolleras vid bygglov/tekniskt samråd.

Detaljutförning och skötsel av dagvattenanläggningar utreds som ett led i projekteringen. Därvid ingår att mer ingående utreda förekomst av eventuella lokala markföroreningar vid respektive anläggning. I samband med projekteringen ska även planeras åtgärder för att följa hur dagvattenanläggningarna fungerar.

Kontroller av grundvatten ska fortsätta så länge byggnation pågår. Därefter beslutas om det finns behov av fortsatta kontroller.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Malin Lindqvist och Ingemar Eriksson i samråd med stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Per-Olof Jägbeck medverkat och från trafikkontoret Lars-Otto Frick.

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Arne Fredlund
Tfn 08-508 282 30