

## Detaljplan för del av Stora Vika 6:1

# Genomförandebeskrivning 980226

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Organisation

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Anders Biberg med medverkan av Thomas Gustavsson, met och Åke von Matern, plan.

#### Beslutsprocess

*Planprocessen* har följt och avses fortsättningsvis följa nedanstående tidplan:

* Samråd	maj-juni 1997
* Utställning	sep-okt 1997
* Godkännande i MSN	12 mars 1998
* Antagande i KS/KF	1 resp 26 april 1998
* Laga kraft	tidigast ca 1 juni 1998

*Exploateringsavtalet* behandlas enligt följande preliminära tidplan:

* Antagande i KS/KF	1 resp 26 april 1998
* Laga kraft	tidigast ca 1 juni 1998

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år.

#### Huvudmannskap

Rondeco Scandinavia AB (publ) är huvudman för planens genomförande. Befintliga samfälligheter och/eller de samfälligheter som kan komma att bildas vid lantmåteriförrättning blir huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet utom väg 573. Vägverket är huvudman för den del av väg 573 som ingår i planområdet.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Markägoförhållanden

Dominerande markägare inom planområdet är Euroc AB (numera Scancem AB (publ), som innehavare av Stora Vika 6:1. Rondeco Scandinavia AB avser att förvärva samtlig verksamhetsmark inom planområdet med undantag för del av hamnområdet (område C på fastighetsillustration) och ett område för kontor och handel i planområdets nordöstra del (område S1 på fastighetsillustration). Rondecos förvärv har i avtal med Scancem AB (publ) gjorts beroende av att detaljplan antas och vinner laga kraft.

2/2 GTF

Ovannämnda del av hamnområdet avses fastighetsrättsligt överföras på Cementa AB (område C på fastighetsillustration). Rondeco avses genom nyttjanderätt få erforderlig dispositionsrätt till området.

Den del av hamnområdet som är beläget mellan befintlig kaj och lokalgatans avslutning i söder (område R4 på fastighetsillustration) avses förvärfvas och ägas av Rondeco. Euroc AB (numera Scancem AB (publ)) resp Cementa AB erhåller servitut över området. Vattenområdet utanför Cementas kaj (område S2 på fastighetsillustration) avses ägas av Scancem AB (publ).

Markområdet i nordöst (område S1 på fastighetsillustration) avses även fortsättningsvis ägas av Euroc AB (numera Scancem AB (publ)).

Kommunens helägda bolag Nynäshamns Exploatering AB äger fastigheten Stora Vika 6:2. På fastigheten finns en befintlig byggnad om ca 1000 kvm, som f n disponeras av vård- och omsorgsförvaltningen genom hyresavtal (Torpängen). Rondeco avser att på sikt förvärva fastigheten. Vid ett förvärv förutsätts kommunens vård- och omsorgsförvaltning, om så aktualiseras, erbjudas möjlighet att även fortsättningsvis få disponera lokalerna genom hyresavtal och på villkor som överenskomms mellan Rondeco och förvaltningen.

Öster och söder om planområdet finns ett mindre antal privatägda bostadsfastigheter.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och Rondeco Scandinavia AB (publ), exploatör.

#### Servitut, gemensamhetsanläggningar mm

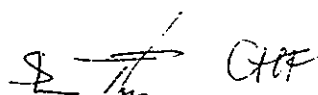
Fastigheten Stora Vika 6:1 belastas av ett antal inskrivna servitut till förmån för fastigheterna Stora Vika 6:2 (väg), 6:9 (väg), 6:9 och 6:11 (väg), 6:13 (väg), gemensamhetsanläggning ga:2 (vägar) samt Nynäshamns Energi AB (elledning).

Fastigheten Stora Vika 6:1 är andelshavare i gemensamhetsanläggningarna ga:2 (va-ledningar), ga:3 (vägar) resp ga:4 (va-ledningar). Den tidigare samfälligheten ga:1 (va-ledningar) upphävdes 1991-02-21.

Från stamfastigheten Stora Vika 6:1 har successivt avstyckats fastigheterna Stora Vika 6:2-15, av vilka Stora Vika 6:3-15 är belägna utanför exploateringsområdet.

#### Fastighetsbildning

Samtliga fastighetsbildningsåtgärder med anledning av planens genomförande söks och bekostas av exploatören. Förutom aktuella marköverföringar kan även förändringar i andelstal och åtaganden för befintliga väg- och va-samfälligheter komma att aktualiseras liksom nybildning av servitut mm.

 C107

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplan inkl kommunens administration i samband därmed. Kostnaderna avses regleras i särskilt plankostnadsavtal.

Exploatören bekostar kommunens administration för upprättande av exploateringsavtal och därmed sammanhängande utredningar. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören bekostar de genomförandeåtgärder som anges under "Tekniska frågor" nedan. Till genomförandeåtgärderna räknas t ex ombyggnader av väg- och ledningsnät, ny anslutning till väg 573 i planområdets entré inkl flyttning av busshållplatslägen, uppsättande av väderskydd mm.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Väg- och va-nät


Befintligt vägnät inom planområdet är upplåtet för samfällt nyttjande. Drift och underhåll sköts av anläggningssamfälligheten ga:3. Det åligger exploatören att i samråd med samfälligheten utföra erforderliga ombyggnader av vägnätet samt söka och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet som inte är belägna på enskild tomtmark är upplåtna för samfällt nyttjande. Drift och underhåll sköts av anläggningssamfälligheterna ga:2 resp ga:4. För ledningarna har erforderliga u-områden utlagts i planen. Det åligger exploatören att i samråd med samfälligheterna utföra ev ombyggnader av ledningarna samt söka och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för säkerställande av ledningslägena.

Tekniska utredningar för planens upprättande och genomförande bekostas av exploatören.

### Anslutning till väg 573

Ombyggnad av korsningen med allmän väg 573 i planområdets entré ombesörjs och bekostas av exploatören i samråd med vägverket, som är väghållare, och samfälligheten ga:3. I ombyggnaden ska även inräknas flyttning av befintliga busshållplatslägen, uppsättande av belysning och väderskydd, byggande av gångbanor mm. Kommunen och vägverket träffar sinsemellan avtal om utformningen av vägkorsningen. De villkor som stipuleras av vägverket överförs på exploatören via exploateringsavtalet.

 C/O

Det åligger exploatören att samråda med vägverket med hänsyn till behovet av ev övriga förbättringsåtgärder på det allmänna vägnätet med anledning Rondecos verksamhet och därmed träffa överenskommelse med vägverket om kostnader och utförande.

### Lokalgator

Ombyggnad resp nyanläggning av lokalgatorna inom planområdet utförs och bekostas av exploatören till standard som anges av kommunen. Lokalgatorna utförs med gångbana (trottoar) på ena sidan längs vissa vägvägnitt. I övrigt utförs gatorna med vägrenar för omhändertagande av gång- och cykeltrafik.

Öster om planområdet på fastigheten Stora Vika 6:1 finns ett befintligt bilgarage för bostadsfastigheterna Stora Vika 6:3-8 med tillfartsväg norrifrån. Det åligger exploatören att ombesörja och bekosta ev vägomläggning och att juridiskt låta säkerställa vägens läge till förmån för bostadsfastigheterna och upplåta erforderligt markutrymme för garaget.

### Vatten- och avlopp

Planområdet vattenförsörjs via en servisledning från Marsta samhälle, där en kommunal förbindelsepunkt är belägen. Spillvattenavloppet är löst gemensamt mellan Rondecos anläggning och bostadsfastigheterna Stora Vika 6:3-8.


En reningsanläggning är belägen i exploateringsområdets sydvästra del. Drift och underhåll av gemensamma ledningar och reningsanläggning sköts av samfällighetsföreningen för Stora Vika ga:4. Dagvattnet tas om hand via ett befintligt dagvattensystem.

Planen anger u-områden för el- och va-ledningar. För att skapa bästa möjliga överensstämmelse mellan u-områden och ledningar ska exploatören inom exploateringsområdet närmare precisera ledningarnas lägen och svara för att uppfyllnader och fasta anläggningar inte utförs så att framtida drift och underhåll av ledningarna försvåras.

Komposttrummor kommer att anläggas från hamnen upp till fabriken, vilka därmed kommer att korsa befintliga samfälliga avloppsledningar. Det åligger exploatören att placera trummorna på ett sådant sätt, att drift och underhåll av ledningarna inte försvåras.

### Geoteknik

Exploatören är medveten om att marken kring avslutningen av befintlig väg mot kajområdet består av finsediment som övergår i lös lera.

\$  Giff

### Buller

Exploatören utför och bekostar ev erforderliga bullerskyddsåtgärder inom de zoner i detaljplanen som markerats med "skydd". Exploatören har genom konsult utfört en bullerutredning.

### Växthus

Den stora hallbyggnaden i väster - "lagerhallen" - ska byggas om till eftermog-nadshall i den nya fabriken. Exploatören åtar sig att anlägga ett växthus ovanpå hallen i syfte att ta hand om avgiven vattenånga och koldioxid.

### Övriga åtgärder

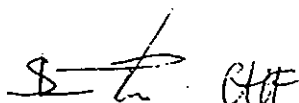
Exploatören utför och bekostar städning av naturmark inom de områden som anges med "skydd" i planen.

### Avtalsformalia

Övriga formalia med anledning av genomförandet, kontroll, besiktning, säkerhet, viten mm, regleras i exploateringsavtalet.

Anders Biberg  
Mark-exploatering-trafik  
Avd chef

gmbavt11.doc.abi  
9188

 *Sten Cla*