



BAKGRUND

Bygg Vesta AB har fått markanvinsning för uppförande av ny bebyggelse innehållande i huvudsak bostäder på fastigheten Gröndal 1:1 m fl vid Bryggvägen i Gröndal. I planen ingår även industrifastigheterna Storseget 3 och 5 som idag är i privat ägo men som i och med planens genomförande omvandlas till fastigheter för bostäder och verksamheter samt till park.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansaret för planens genomförande vilar på berörda förvaltningar inom staden samt Bygg Vesta AB och övriga byggherrar.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan samt svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning och bygganmälan.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markförvaltningsansvar och ansvarar för upprättande av de avtal som krävs för planens genomförande

Planens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Undantaget är områden för park och gata som under en övergångsperiod har användningen industri. Se administrativ a1-bestämmelse i planen. För dessa områden är genomförandetiden 12 år.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande utan programskede.

Plansamråd	II kv 2010
Redovisning i SBN	III kv 2010
Utställning	IV kv 2010 – I kv 2011
Antagande i SBN	II kv 2011

Avtal

Exploateringsavtal ska träffas mellan staden och berörda byggherrar. Exploateringsavtalen reglerar i huvudsak genomförandet av detaljplanen bl a erforderliga fastighetsregleringar, ansvarsfördelning och bekostande av om- och nybyggnad av allmänna platser och flytt av tekniska anläggningar. I avtalet ingår även ett kvalitetsprogram för gestaltning som utgör utgångspunkterna vid projektering, bygglovprövning, byggande och förvaltning av den planerade bebyggelsen.

Om behov föreligger ska ett avtal träffas mellan fastighetsägare till Storseglet 5 och berörd byggherre som reglerar ljudnivå på det fläktbuller som alstras på fastigheten. Bullernivån ska sänkas ner till gällande riktvärden, 40 dBA vid bostadens fasad. Detta görs innan planen kan genomföras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Berörda fastigheter är:

Gröndal 1:1, 1:16, samt Paddeln 1 som är i stadens ägo.

Gröndal 1:19 som ägs av Tietoenator Sverige AB

Storseglet 3 som ägs av GE Real Estate söder KB.

Storseglet 5 och Gröndal 1:18 vilka ägs av Aromatic Fastigheter AB.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällande fastighetsplaner för Paddeln 1, Storseglet 3 och Storseglet 5 att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan flera fastigheter för bostads-, centrum- och förskoleändamål bildas. Genom avstyckning kan även en fastighet för parkeringsändamål bildas. Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig för en del av parkeringsändamålet under Essingeleden vid Gröndalsvägen. Två fastigheter för elnätstation är också möjliga att bilda genom avstyckning. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

Gemensamhetsanläggning

I de fall där kvarter delas i flera fastigheter kan en gemensamhetsanläggning behöva inrättas för gemensamma ändamål t ex angöring, sophantering m m.

Servitut

Beroende på ägoförhållandena av vattenområdet kan servitut behöva bildas för att säkerställa allmänhetens rätt för gång- och cykeltrafik.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningar för vatten, avlopp, gas, el, fjärrvärme och tele, kabeltv.

Befintligt ledningssystem i området ligger i huvudsak kvar. Två elnätstationer i området flyttas till nya lägen. En kompressorstation för avloppsvatten flyttas till nytt läge i planområdets västra del. De tekniska anläggningarna är markerade med E på plankartan.

Ledningsägande bolags rätt att anlägga, nyttja och underhålla ledningar på kvartersmark säkras genom u-område i planen samt genom servitut eller ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

På stadens mark föreslås tillkommande bebyggelse upplåtas med både bostadsrätt och hyresrätt. Staden avser att sälja respektive upplåta marken med tomträtt vilket medför en intäkt för staden.

Byggherrarna bekostar all exploatering inom kvartersmark och för anslutningar mot omgivande kartersmark och allmän platsmark.

Ekonomiska åtaganden för åtgärder på allmän plats som är en konsekvens av genomförandet av detaljplanen ska regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherrarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggherrarna ansvarar för dagvattenhantering efter samråd med Stockholm Vatten. Stockholm Vatten rekommenderar att dagvattnet förs ut i Mälaren efter fördröjning.

En batymetrisk och geofysisk uppmätning har gjorts för att kartlägga djupförhållanden, positionera eventuella objekt och klassificera bottensediment.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Eva Strömbäck, stadsbyggnadskontoret i samarbete med Anna Bremberg, lantmäterimyndigheten och Gustaf Schneider, exploateringskontoret.

Malin Olsson
planchef

Eva Strömbäck