



Genomförandebeskrivning Detaljplan för Rinkebyterrassen, överdäckning av E18, i stadsdelarna Kista och Rinkeby, S-Dp 2008-04326-54

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. ByggVesta AB eller annan huvudman ansvarar för genomförandet av husbyggnation inom kvartersmark.

Exploateringsnämnden ansvarar för avtal och samordning mellan staden, byggherren och övriga inblandade parter. Nämnden ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.

Trafikverket ansvarar för anläggning av ny E18, överdäckning av trafikleden med tunnelkonstruktion samt ombyggnad av lokalgatan Hjulstavägen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet samt för tunnelkonstruktion över E18 förutom tunnelns inre skikt.

Staten genom trafikverket är väghållare för väg E18 samt för tunnelns invändiga skyddsskikt och invändiga installationer.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan staden och Byggvesta. Exploateringsavtal kommer att upprättas för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Stockholm stad äger alla fastigheter inom planområdet. Allmän platsmark och vägområden är inom stadens fastighet Akalla 4:1,1. Familjebostäder innehar tomträtt av fastigheterna Kvarnhuset 1 och Enfotakvarnen 1 samt parkeringsfastigheterna Kvarnslaven 1 och Stubbekvarnen 1. (Enfotakvarnen 1 har föreslagit för överlåtelse till Familjebostäder 1 juni 2012.)

Användning av mark

Detaljplanen medför att del av allmän platsmark för gata och park blir kvartermark. Väg E18 överdäckas utmed 300 meter och får ytterligare en användning förutom vägområde. Marken vid överdäckningen planläggs som kvartermark för bostadsändamål och parkeringshus. Bostadsgård, kvartersgata samt garage kommer att utgöra gemensamhetsanläggning. Rinkebystråkets förlängning ut mot utsiktsplatsen och pendenten blir allmän platsmark. Stavbygränd och Kuddbygränd överförs till kvartermark. Hjulstavägens nya sträckning innebär att kvartermark med nuvarande ändamål garage, samt del av allmän platsmark med ändamål park överförs till huvudgata.

Fastighetsbildning och fastighetsregleringar

Planen förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. E18 förblir del av Akalla 4:1,1. Fastighetsreglering för kvartermark (bostäder och parkeringshus) vid överdäckningen sker från Akalla 4:1,1. Detaljplanen möjliggör att parkeringsgaragen bildar egna fastigheter. Bostadsbebyggelsen kan utgöra två eller flera fastigheter. Möjlighet ska finnas att bilda separata fastigheter för varje bostadshus, detta i syfte att kunna blanda fastigheter inrymmande hyres- respektive bostadsrätter.

Hjulstavägens nya sträckning medför fastighetsreglering från Kvarnlaven 1 och Stubbekvarnen 1 till Akalla 4:1,1. Stavbygränd och Kuddbygränd inklusive gatornas tvärställda parkering samt Stavbygränds förlängning medför fastighetsreglering från kvartermark inom Kvarnlaven 1, Stubbekvarnen 1 och Kvarnhuset 1, samt från parkmark inom Akalla 4:1,1 till Akalla 5:1.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom kvartermark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherren och ledningsägare.

Servitut

Servitut ska bildas för;

- Allmänhetens tillträde till två cykelvägar från Hjulstavägen för anslutning till gång- och cykelväg mot Järvafältet.
- Stadens tillgång till hela tunnelkonstruktionen för framtida drift och underhåll.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas för parkeringsgarage, kvartersgator, bostadsgårdar, ledningar samt för de konstruktioner och anläggningar där så erfordras. Ingående fastigheter i gemensamhetsanläggningarna för bostadsgård, kvartersgata och garage utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning.

Fastighetsplaner

Inom aktuellt område finns ingen gällande fastighetsplan, och det bedöms inte som nödvändigt att upprätta en ny fastighetsplan.



Ekonomiska frågor

ByggVesta AB och Exploateringsnämnden bekostar planarbetet, vilket regleras genom avtal med exploateringskontoret.

Staden ansvarar för kostnader för anläggning av allmän platsmark, samt flytt och omläggning av ledningar inom allmän platsmark. ByggVesta ansvarar för kostnader relaterade till utbyggnaden av bostäder inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Stockholms Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

De blivande bostadsfastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt eller överlåtas till AB ByggVesta.

Fastighetsreglering och fastighetsbildning

Fastighetsreglering/fastighetsbildning för ny bostadsbebyggelse och parkeringsgarage vid överdäckningen bekostas av exploateringsnämnden vid tomträtt respektive av AB ByggVesta vid överlåtelse av mark. Fastighetsreglering/fastighetsbildning avseende Kuddbygränd och Stavbygränd samt nya Hjulstavägen bekostas av exploateringsnämnden.

El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med markägaren/byggherren.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet. För de allmänna ledningarna ska ledningsrätt tillskapas inom plankartans u-område.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.