



Detaljplan för del av  
**Krillans Krog 1 mm**  
i stadsdelen Kristineberg  
i Stockholm  
**Dp 2007-37127-54**

## HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

## BAKGRUND

Kristineberg 1:10 Exploatering AB (f.d. Edicta Hotellfastigheter AB) som är ett helägt dotterbolag till NCC Boende AB, innehar idag fastigheten Krillans Krog 1 med tomträtt. På fastigheten ligger Kristinebergs hotell som uppfördes under 1940-talet.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan för planarbete och genomförande

Plansamråd	3 kv 2010
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	10 nov 2011
Utställning	2 kv 2012
Godkännande SBN	3 kv 2012
Antagande KF	4 kv 2012

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren. Vidare ansvarar nämnden för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

**Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

**Byggherre**

Byggherre för bostadsbebyggelsen är Kristineberg 1:10 Exploatering AB som är ett helägt dotterbolag till NCC Boende AB.

**Avtal**

Följande avtal behövs för planförslagets genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse samt köpeavtal, mellan exploateringsnämnden och Kristineberg 1:10 Exploatering AB
- Hyresavtal mellan stadsdelsnämnden och Kristineberg 1:10 Exploatering AB gällande förskola
- Genomförandeavtal mellan SL och Kristineberg 1:10 Exploatering AB

Befintligt tomträttsavtal mellan staden och Kristineberg 1:10 Exploatering AB och staden avses upphöra gälla i samband med att nytt tomträttsavtal och köpeavtal upprättas.

**FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR****Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Krillans Krog 1 som är upplåten med tomträtt till Kristineberg 1:10 Exploatering AB och del av fastigheten Kristineberg 1:10 som ägs av staden.

**Fastighetsbildning**

I samband med att detaljplanen genomförs erfordras ändring av gällande fastighetsgränser. Detta kommer att ske genom fastighetsreglering. Befintlig ledning flyttas så ledningsrätten på Krillans Krog 1 kan upphävas.

Genom fastighetsreglering förs del av fastigheten Kristineberg 1:10 (i dag stadens parkmark) över till fastigheten Krillans Krog 1 för att utgöra mark för bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål. Vidare förs del av fastigheten Krillans Krog 1 över till gatemark. Kvartersmark som ligger över gatemark överförs som fastighetsutrymme (3D) till Krillans Krog 1.

Rätten för allmän gångtrafik inom kvartersmark (markerad med x i planen) säkras med servitut (avtalservitut eller officialservitut).

Gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam gård och garage.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Byggherren kommer att förvärva huvuddelen av kvartersmarken av staden. Resterande del kommer att upplåtas med tomträtt till byggherren.

Stadens inkomster utgörs av försäljningsinkomster samt avgäldsunderlag.

Stadens utgifter utgörs bland annat av ombyggnad av omkringliggande gator, flytt av ledningar samt parkanpassningar.

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Gator**

Hjalmar Söderbergs Väg avses rustas upp och två nya gator kommer att uppföras runt kvarteret. Den ena gatan, en lokalgata med endast angöringstrafik, avgränsar bostadskvarteret mot Kristinebergsparken, och avses innehålla infrastruktur för att försörja kommande bebyggelse på Kristinebergshöjden. Den andra gatan, Kristinebergs Slottsväg, som får en delvis ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergshöjden.

### **Flytt av ledningar**

Idag går ledningar, bland annat en vattenledning, i kvartersmark längs med Hjalmar Söderbergs väg. Dessa ledningar avses förläggas i gatan i samband med att Hjalmar Söderbergs väg rustas upp.

### **Parkering**

Parkering för cyklar och bilar ska lösas inom fastigheten. Gården byggs under med ett parkeringsgarage och bebyggelsen projekteras för att rymma ca 250 cyklar och ca 104 bilar.

### **Infiltration av dagvatten (LOD)**

Dagvatten inom området ska, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening. Här är hela kvarteret bebyggt så kvarteret ansluts till stadens dagvattenledning.

## **GENOMFÖRANDE**

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Rivning av befintliga byggnader
2. Flytt av ledningar
3. Anläggning och ombyggnad av kringliggande gator påbörjas
4. Bostadsbebyggelsen uppförs
5. Kringliggande gator iordningställs.

Allmän mark för fordonstrafik påverkas endast i begränsad omfattning. Byggetablering sker företrädesvis på tomtmarken. Upplåtelse av allmän mark kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

### **Avfall**

Soprum placeras intill trapphusen inom byggrätten. Avfallshantering bör om möjligt ske maskinellt. Utrymme för grovavfall måste placeras så att det är lätt åtkomligt för hämtning. Manuell hantering av tunga avfallsfraktioner ska undvikas.

**Störningar under byggtiden**

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t.ex. restfraktioner skall sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

**MILJÖPÅVERKAN**

Olika miljölagar och -regler ställer krav på byggnadernas rumsliga och tekniska utformning. Buller, partiklar i luft och riskfrågor omhändertas till största del av byggherren med hjälp av olika tekniska lösningar. Buller, partiklar i luft och riskfrågor följs upp i samband med hanteringen av bygglov och bygganmälan.

**MEDVERKANDE**

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, Lantmäterimyndigheten och byggherren. Detaljplanen har upprättats med normalt förfarande och med konsultmedverkan.

Nina Åman  
planchef

Anders Berg  
planarkitekt