



## **Genomförandebeskrivning Detaljplan för Rinkebyterrassen, överdäckning av E18, i stadsdelarna Rinkeby och Kista, 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 stadens mark och samordning mellan staden, byggherren och övriga inblandade parter. Nämnden ansvarar för och bestämmer kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Trafikverket ansvarar för anläggning av ny E18, överdäckning av trafikleden med tunnelkonstruktion mm. Utformningen av överdäckningen fastställdes i samband med arbetsplan för E18 samt genomförandeavtal mellan staden och f.d. Vägverket.

#### **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**

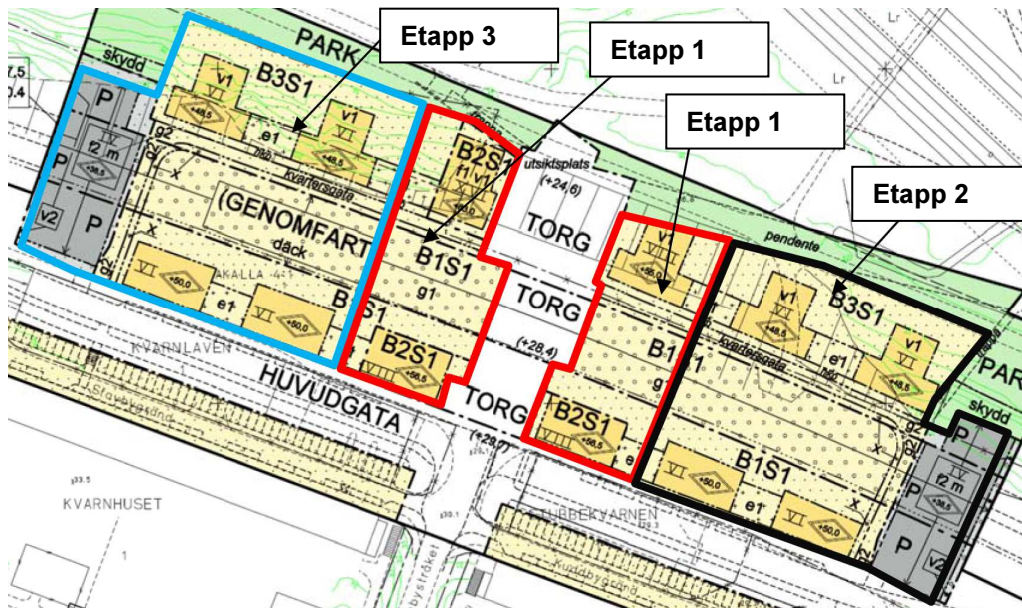
Ett exploateringsavtal för bostadsbebyggelse upprättas mellan ByggVesta AB och Exploateringsnämnden. AB Familjebostäder och Exploateringsnämnden upprättar avtal om ersättningsparkering.

#### **Besiktning**

Trafikkontorets områdesansvarige gatuingenjör ska delta på för- och efterbesiktning av gator och gångbanor.

#### **Etapper**

Rinkebyterrassen föreslås genomföras i tre etapper, enligt följande kartbild.



Föreslagen etappindelning.

### 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. AB Familjebostäder äger Enfotakvarnen 1 och innehar tomträtt av fastigheten Kvarnhuset 1 samt parkeringsfastigheterna Kvarnlaven 1 och Stubbekvarnen 1.

### Användning av mark

Detaljplanen medför att del av allmän platsmark för gata och park blir kvartermark. Väg E18 överdäckas på en sträcka om 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 en eller flera gemensamhetsanläggning. Rinkebystråkets förlängning ut mot utsiktsplatsen och pendenten blir allmän platsmark. Stavbygränd och Kuddbygränd överförs till kvartersmark. Hjulstavägens nya sträckning innebär att kvartersmark 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 kvartersmark (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 eventuellt kunna blanda fastigheter inrymmande hyresrespektive bostadsrätter.

Hjulstavägens nya sträckning medför reglering av fastigheterna Kvarnlaven 1, Stubbekvarnen 1 och Akalla 4:1,1. Stavbygränd och Kuddbygränd, inklusive gatornas tvärställda parkering, samt Stavbygränds förlängning västerut medför reglering av fastigheterna Enfotakvarnen 1, Kvarnhuset 1, Kvarnlaven 1, Stubbekvarnen 1 samt Akalla 4:1,1. (Akalla 5:1)

### Ledningsrätt

Allmänna ledningar inom kvartersmark 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.

### 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 AB 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. Intern tryckstegring som erfordras för tappställen över nivån +45m bekostas ej av Stockholm Vatten.

### Ersättning vid markförvärf/försäljning

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

### Fastighetsreglering och fastighetsbildning

Fastighetsreglering/fastighetsbildning för ny bostadsbebyggelse och parkeringsgarage vid överdäckningen bekostas av exploateringsnämnden vid tomträtt respektive av ByggVesta AB vid eventuell 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.

Tre inmätta tallar, markerade på detaljplanen, ska skyddas under byggtiden om möjligt.

Bromma flygplats är av riksintresse för luftfarten. Planområdet berörs av hinderbegränsande ytor kring flygplatsen vilket innebär reglering av högsta tillåtna höjd för byggnader. Rinkebyterrassen ligger i utkanten av den horisontella hinderytan med en hinderbegränsande höjd på +59,0 (RH00). Stockholms stadsbyggnadskontor har till Bromma flygplats – Swedavia, överlämnat en inventering av höga byggnader och projekt till underlag för en flyghinderanalys utförd av Luftfartsverket. Flygplatsen har i egenskap av sakägare och utpekat riksintresse granskat flyghinderanalysen och tillstyrker enligt utlåtande 2013-03-27 Rinkebyterrassens i detaljplanen angivna höga hus om 80.0 m ö h.

Objekt om genomtränger hinderfrihetsytorna kring Bromma Stockholm Flygplats måste säkerhetsbevisas av flygplatsen som även måste uppge objektens slutgiltiga totalhöjd till Transportstyrelsen samt uppta byggnaderna som hinder i sin hinderförteckning. Tät dialog ska hållas med flygplatsen kring eventuella påbyggnader utformning och höjd, såsom t.ex. fläktar, hisschakt, räcken, masten etc.

Fast föremål som genomtränger en hinderbegränsande yta ska betraktas som ett hinder och ska därmed förses med hinderljus i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter TSFS 2012:94. Föremål med en höjd på 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindersmarkeras enligt transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, TSFS 2012:155.

En flyghinderanmälan, med tillhörande flyghinderanalys ska beställas av byggherren av planerat byggnadsverk högre än 20 meter (45 meter inom sammanhållen bebyggelse) i god tid innan planerat uppförande (Luftfartsförordningen SFS2010:770).

Särskild ansökan om tillfälligt undantag för genomträngning av hinderyta under byggtiden kan ansökas av byggherren i god tid innan produktionsstart.

### **Genomförandetid**

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fredrik Legeby  
Planchef

Peter Lundevall  
Planhandläggare