

Genomförandebeskrivning Detaljplan för Primus I i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm, S-Dp 2006-05021



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.



Innehåll

Genomförandebeskrivning Detaljplan för Primus I i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm, S-Dp 2006-05021	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Genomförande	4
Organisatoriska frågor.....	4
Fastighetsrättsliga frågor	5
Ekonomiska frågor.....	9
Tekniska frågor.....	9
Genomförandetid	10
Genomförandeprocess.....	11
Medverkande	12

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av fastighetsägare.

Exploateringskontoret svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark med ombyggnad av Primusgatan, utbyggnad av ny lokalgata (Ny Gata) parkmark och torg. Exploateringskontoret tecknar nödvändiga avtal med byggherrar och ledningsägare för genomförande av planen.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten, Fortum m.fl. genomför omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggherrarna ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna gator, parker och va-ledningar ska vara staden och Stockholm Vatten AB. Huvudman för data- och teleledningar skall vara STOKAB och Telia AB, Huvudman för fjärrvärme ska vara Fortum.

Avtal

Följande avtal har träffats för planområdet:

- Principöverenskommelse mellan staden och Vasakronan om fördelning av gemensamma kostnader för att ta fram detaljplanen samt principer för hur överlåtelse/ byte av mark ska ske mellan parterna.
- Markanvisningsavtal med Svenska Bostäder för ca 120 lägenheter, hyresrätter.
- Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB för ca 80 lägenheter, bostadsrätter.

Följande avtal behöver träffas för genomförande av planen:

- Överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Svenska Bostäder
- Överenskommelse om exploatering och försäljning av mark till Wästbygg Projekt Stockholm AB
- Överenskommelse om exploatering mellan staden och Vasakronan som bl a ska reglera följande:
 - Placering av förskola
 - Gatukostnadsersättning
 - Överlåtelse/byte av mark
 - Ersättning vid reglering av mark
- Genomförandavtal med respektive ledningsdragande bolag.
- Nytt arrendeavtal med Essinge båtklubb och ändrat arrendeavtal med Lilla Essingen båtklubb.

Exploateringsavtalen ska vara klara innan detaljplanen antas.

Exploateringskontoret ansvarar även för att andra nödvändiga avtal tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

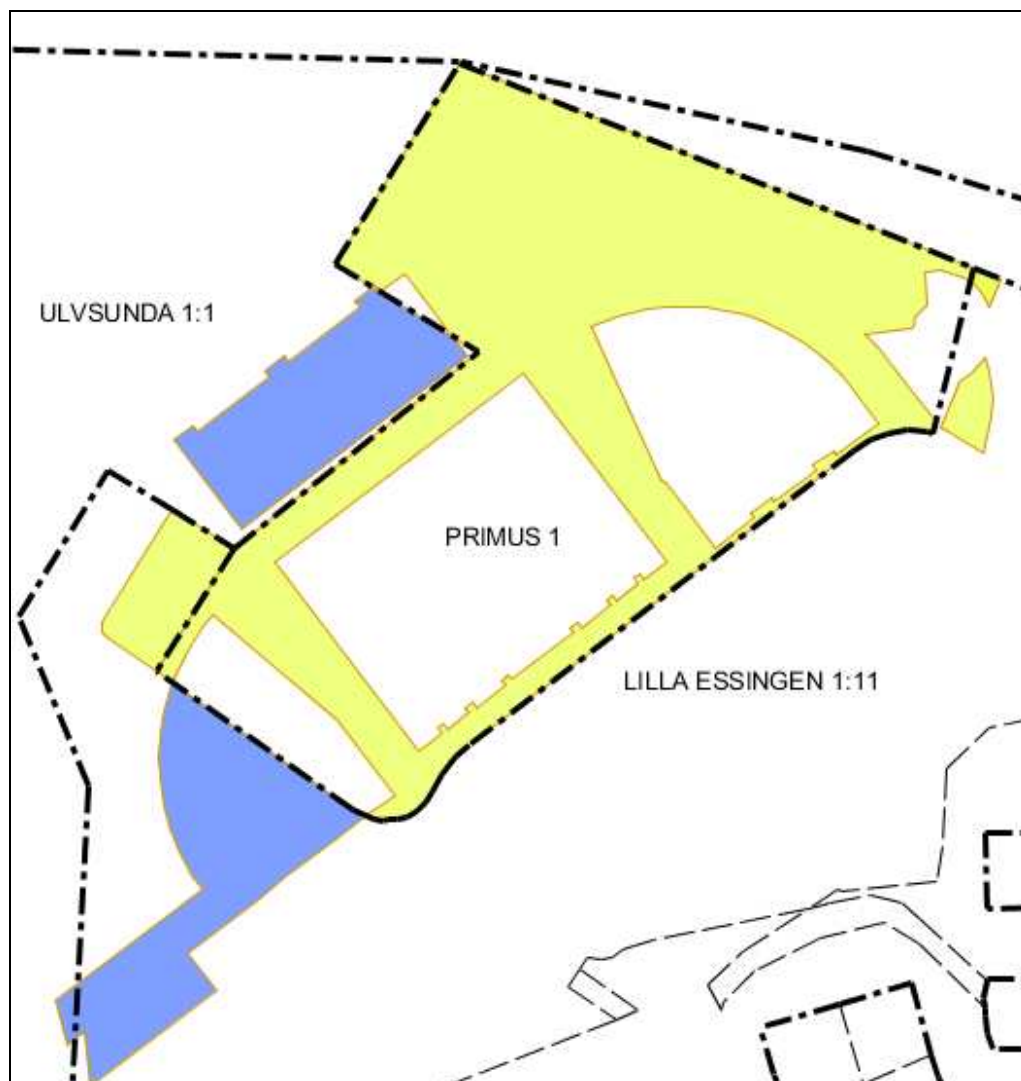
Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Primus 1, del av fastigheten Lilla Essingen 1:11, del av fastigheten Ulvsunda1:1 samt del av fastigheten Fredhäll 1:8.

Vasakronan äger fastigheten Primus 1. I fastigheten ingår även Östra Primusparken och grönytorna längs stranden nordväst om byggnaden. Dessa ytor är genom avtal upplåtna till staden i vissa delar för allmänhetens bruk. Genom avtal har staden upplåtit mark för ny infart till kvarter Primus i denna del. Övrig mark inklusive vattenområdet ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Kvartersmark utgörs av område betecknat B, B1, BC, BC1, BC2, BC3, BC4, BS1, (B), P, (P). Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknat, PARK, TORG, LOKALGATA, LOKALGATA1. Vattenområde utgörs av område betecknat W, W1, W1V, W2V.

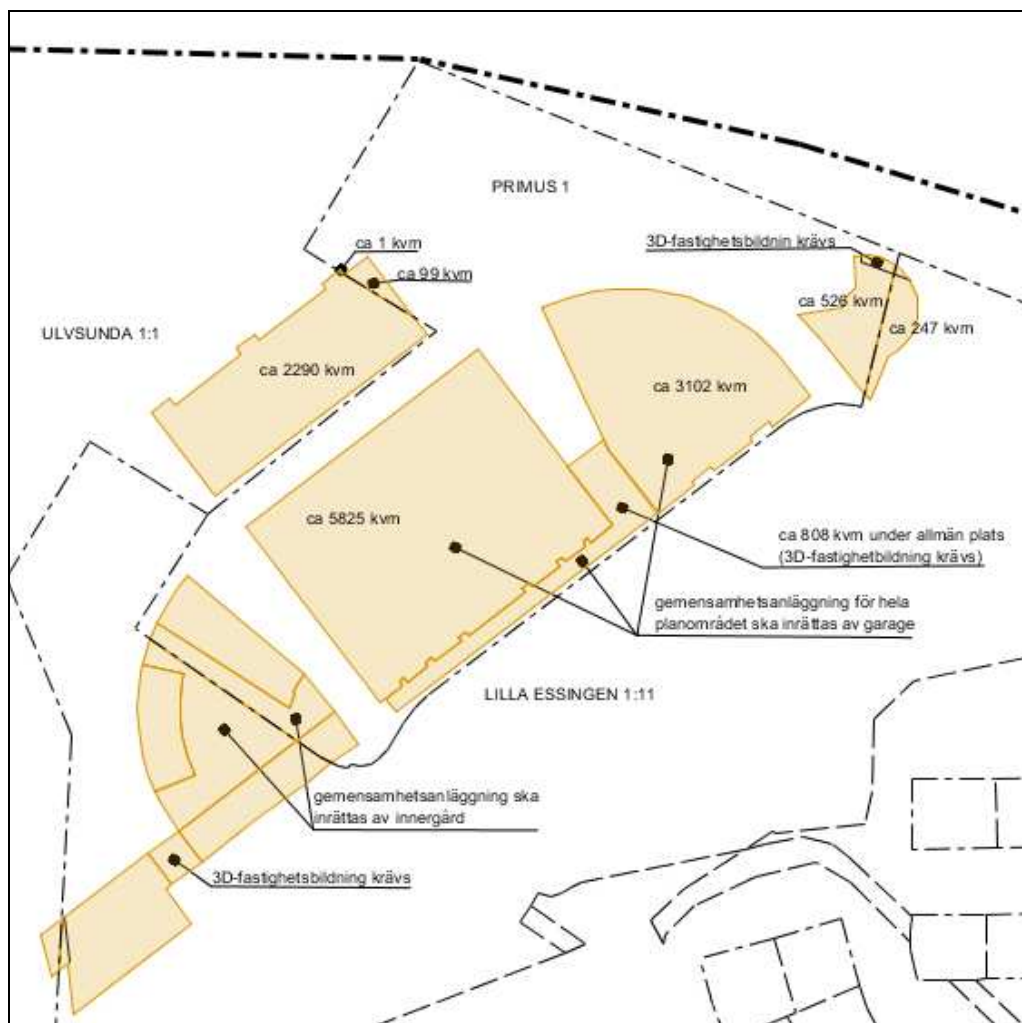


Figur 1. Figuren illustrerar förändringar mellan allmän plats och kvartersmark. Gula ytor är idag kvartersmark men blir allmän plats. Blå ytor är idag allmän plats men blir kvartersmark.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att ansökan inkommit från berörd fastighetsägare. För att beslut ska kunna fattas så snart detaljplanen vunnit laga kraft krävs att ansökan lämnas till lantmäterimyndigheten i god tid innan antagande.

Innan bygglov kan beviljas måste kvartersmark och allmän plats genom laga kraftvunnen fastighetsbildning skiljas åt. Det förutsätter tredimensionell fastighetsbildning inom områden som i höjdlid har både allmän plats och kvartersmark (ex TORG(B2)).



Figur 2. Figuren illustrerar nedanstående text om fastighetsbildning.

Östra kvarteret (hus 4)

Ett ca 526 kvm stort område av Primus 1 ska tillsammans med ett ca 247 kvm stort område av Lilla Essingen 1:11 utgöra en ny fastighet. Det sker genom avstyckning från Primus 1 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Lilla Essingen 1:11. Avstyckning och fastighetsreglering måste delvis ske med tredimensionell fastighetsbildning. Avtal om marköverföringen från Lilla Essingen 1:11 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kvarterets behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar. Genomförd fastighetsbildningen är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.

Mittenkvarteret (Hus 2, Hus 7-9) och nordöstra kvarteret (Hus 3, 10 & 11)

Två kvarter om ca 3102 kvm respektive ca 5825 kvm helt inom nuvarande Primus 1 avses utgöra två fastigheter. Ett ca 808 kvm stort utrymme under allmän plats som ska innehålla garage sammanbinder de två kvarteren. En (tredimensionell) fastighet avses bildas för parkeringsändamål. Parkeringsfastigheten kommer att urholka de två "kvartersfastigheterna" och Lilla Essingen 1:11. Den allmänna platsen ska genom fastighetsreglering överföras till Lilla Essingen 1:11, vilket således förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Genomförd fastighetsreglering är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas. Genom avstyckning kan en fastighet nybildas av ett av kvartern samt parkeringsfastigheten bildas medan återstoden av Primus 1 utgör ett kvarter. Inom kvarteren ska hela parkeringsbehov för hela planområdet tillgodoses, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar.

Nordvästra kvarteret (strandhusen Hus 12-14)

Ett ca 2290 kvm stort område av Ulvsunda 1:1 tillsammans med ca 100 kvm av Primus 1 ska tillsammans utgöra en ny fastighet. Det sker genom avstyckning från Ulvsunda 1:1 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Primus 1. Avtal om marköverföringen från Primus 1 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Västbygg avseende kvarteret. Kvarterets behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar. Genomförd fastighetsbildningen är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas. En smal remsa av Ulvsunda 1:1 söder om husen (allmän plats) bör föras över till Lilla Essingen 1:11.

Sydvästra kvarteret (skärmhuset m fl)

Kvarteret avses indelas i tre nya fastigheter. Att allmän plats och kvartersmark genom fastighetsbildning är åtskilda är en förutsättning för bygglov. Innergården ska fungera gemensamt för de tre fastigheterna och den ska därför inrättas som gemensamhetsanläggning. De tre fastigheterna ska delta i gemensamhetsanläggning avseende sopsug. De tre fastigheternas behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar.

"skärmhuset" (Hus 1)

Det så kallade skärmhuset ska tillsammans med viss mark utgöra en fastighet. Det åstadkoms genom avstyckning från Lilla Essingen 1:11 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Primus 1 och Ulvsunda 1:1. Avtal om marköverföringen från Primus 1 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Svenska Bostäder avseende "skärmhuset". Avstyckningen förutsätter tredimensionell fastighetsbildning för område med bestämmelsen GATA(B) samt PARK(B).

"böjda huset" (Hus 5)

Genom avstyckning från Lilla Essingen 1:11 bildas en ny fastighet för byggnaden och viss mark. Markansvisningsavtal är träffat med Västbygg.

östra huset inom kvarteret (Hus 6)

En ny fastighet bildas genom avstyckning från Primus 1.

Inlösenrätt/skyldighet

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats (se gulmarkerade områden i fig. 1 ovan) kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Ledningsrätter

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Servitut och nyttjanderätt

Vasakronan har en nyttjanderätt för en kylvattenledning som ligger inom arrendeområdet för båtklubben. Den kommer tas bort. Inga övriga servitut är kända.

Behov av nya servitut och rättigheter kommer att finnas avseende den tredimensionella parkeringsfastigheten och de fastigheter som den urholkar, se vidare under rubrik Parkeringsfastigheten nedan.

Gemensamhetsanläggningar

Parkering

Parkeringsbehov för hela planområdet ska tillgodoses i nytt garage inom nuvarande Primus 1 genom att gemensamhetsanläggning inrättas. En separat (tredimensionell) fastighet avses bildas av garaget. Fastigheten kommer att i sin helhet upplåtas för gemensamhetsanläggningen. Samtliga nya fastigheter inom planområdet ska delta i gemensamhetsanläggningen. För att säkerställa framförallt markåtkomsten inom Primus 1, men också för att reglera förutsättningarna för byggandet av garaget, andelstal i gemensamhetsanläggningen med mera behöver avtal tecknas mellan de två fastighetsägarna kommunen och Vasakronan innan detaljplanen antas.

Parkeringsfastigheten

För att parkeringsfastigheten och de fastigheter som den kommer att urholka ska bli lämpliga för sina ändamål kommer det att krävas ett antal servitut och gemensamhetsanläggningar som reglerar förhållandet fastigheterna emellan. Det kan röra sig om grundläggning, stomkonstruktioner, installationer, utrymningsvägar etc. Innan fastighetsbildning kan genomföras måste dessa behov preciseras så att servitut och gemensamhetsanläggningar kan bildas.

Sopsug

Avsikten är att en sopsuganläggning ska serva hela planområdet. En gemensamhetsanläggning ska inrättas avseende detta. Avtal bör av samma anledning som ovan skrivas innan detaljplanen antas. Soptransportrör samt dockningsstation som ska ingå i gemensamhetsanläggning kommer att förläggas i allmän platsmark vilket innebär att en servitutsrätt (för gemensamhetsanläggningen) behöver upplåtas i den allmänna platsmarken.



Innergård i sydvästra kvarteret

Det sydvästra kvarteret kommer att bestå av tre fastigheter med gemensam innergård. Gården ska inrättas som gemensamhetsanläggning.

Fastighetsplan

En befintlig fastighetsplan (tomtindelning Primus t 1, akt 0180-B107/1961) upphävs.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggherre.

Byggherrarna bekostar byggandet av allt inom kvartersmark.

Staden genom exploateringskontoret bekostar byggandet av allmän platsmark. Intäkter kommer från försäljning av mark till Wästbygg Projekt Stockholm AB samt gatukostnadsersättning från Vasakronan.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med staden och byggherrarna.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder bekostas av respektive fastighetsägare.

Grönkompensation

Grönkompensation sker genom nyanläggning och kvalitetshöjning av strandpromenad på västra delen av Lilla Essingen. Både västra och östra Primusparken kommer att få ny utformning och ökad kvalitet.

Tekniska frågor

Grundläggningsförhållande och utfyllnaden

Utförda undersökningar på land visar på upp till 10 m mäktigt lager med fyllning som överlagrar ca 1-3 m friktionsjord på berg. Utförda undersökningar utanför befintlig strandlinje i bukten visar på ett ca 2 m mäktigt lager av lös lera som överlagrar fastare massor.

Detaljplanen innebär att bebyggelsen i strandkvarteret med park utanför ska anläggas på utfylld mark. För utfyllnaden krävs vattendom. Ansökan om vattendom kommer lämnas in vid årsskiftet 2014/15. Beslut beräknas erhållas i slutet på 2015.

Utfyllnad kommer att ske genom muddring av sediment och lera och därefter utfyllnad med sprängsten.

Markföreningar

Markföreningar kommer att hanteras på sedvanligt sätt vid schaktning för husgrunder och vid anläggandet av allmänplatsmark.

Bevarande av träd

I planhandlingarna har angivits träd som ska sparas. Dessa ska skyddas under byggtiden. I avtal med respektive byggherre och stadens entreprenörer kommer detta att regleras.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny pumpstation för spillvatten behövs i området. Stockholm Vatten kommer utreda var pumpstationen ska placeras. Ett alternativ är nära lågpunkten i den nya gatan. Ett annat alternativ är nära Essingeleden, vilket innebär att de lågt liggande bostadshusen får pumpa upp spillvatten till pumpstationen.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Särskild dagvattenutredning har tagits fram. Staden kommer sträva efter att inom planområdet synliggöra dagvattnet med yttlig avledning till Mälaren som en del i gestaltningen av allmän platsmark. Dock behövs dagvattenledningar för delar av området och för hantering av överskottsvatten.

EI/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Eventuellt behövs en ny elnätstation, den kommer förslagsvis placeras i en källarvåning i den nya bebyggelsen.

Stokab har en befintlig anläggning inom fastigheten Primus 1. Vasakronan ansvarar för utredning och ev flytt av anläggningen.

Fjärrvärme

Området avses värmeförsörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Vid tömning av mobil sopsug ska inte avfallsbilen hindra annan trafik. Dockningspunkt ska placeras så att bullerstörning vid tömning minimeras. Dockningsstation för sopsug ska placeras i samråd med Trafikkontoret och där det är mest lämpligt.

Störningar under byggtiden

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandeprocess

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft planeras området att byggas ut i följande ordning:

- Rivning av befintliga kontorshus 2016-17
- Muddrings- och utfyllnadsentreprenad i bukten 2016-17
- Evakuering av Essinge båtklubb 2016
- Staden bygger nya gatan som arbetsgata med ledningar 2016-17
- Bostäder i mittenkvarteret (hus 2, 7-9) byggs 2017-19
- Bostäder i kvarteret mot sydväst (hus 1, 5-6), byggs 2018-20
- Bostäder i kvarteret vid vattnet (hus 12-14) byggs 2018-19
- Staden färdigställer gator med finplanering 2019-20
- Bostäder i kvarteret mot nordöst (hus 3, 10-11) och hus 4 byggs 2019-21
- Iordningställande av park samt strandpromenad 2019-21

Utbyggnaden av området kommer ske så att bulleravskärmande bebyggelse, i huvudsak, är uppförd innan inflyttning påbörjas i bakomliggande bostäder.

Färdigställande av gator kommer att ske i takt med att inflyttning sker i området. Parkområden med ny strandpromenad kommer senare, men kommer utföras etappvis.

Det kommer inte vara möjligt att ha den befintliga strandpromenaden öppen genom området under byggtiden. Staden kommer att anordna en trafiksäker gång/cykelväg längs Prismusgatan för passage från södra strandpromenaden till norra strandpromenaden vid Essinge båtklubbs område.

Första inflyttning i de nya bostäderna planeras till 2018, sedan sker etappvis inflyttning fram till 2021.

Massbalans

Inom området kommer det ske en omfattande rivning. Alla Vasakronans kontorshus ska rivas och det kommer schaktas för nya byggnader. Dessa massor kan inte återanvändas utan kommer transporteras bort på bästa möjliga sätt med hänsyn till miljö och ekonomi.

Nya massor behövs till området för utfyllnaden av viken och till uppbyggnad av gator och allmänplatsmark. Dessa kommer transporteras till området på bästa möjliga sätt med hänsyn till miljö och ekonomi.

Transporter under byggtiden

Staden kommer utreda om det är möjligt att transportera massor med båt. Biltransporter kommer att ledas via Essinge broväg till/från Stora Essingen till E4:an. Antalet transporter kommer variera under byggtiden, men mellan 10-50 lastbilar per dag kommer det handla om. Material till utfyllnad i Riddarfjärden ska i första hand transporteras med båt. Om det inte är möjligt kommer det vara ca 75-100 lastbilar/dag med fyllningsmassor under en period av ca 4-5 månader.



Medverkande

Stadsbyggnadskontoret: Giuliana Conciauro, planarkitekt

Exploateringskontoret: Monica Almquist; projektledare

Lantmäterimyndigheten: Olof Graner