



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Monika Joelsson Vestlund

Tfn 08-508 273 80

Bilaga 3

DNR 2010-13517-54

2014-06-17

Reviderad 2014-11-07

1(5)

Genomförandebeskrivning Detaljplan för fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 m m i stadsdelen Sundby, Dp 2010-13517

BAKGRUND

Prime Living AB önskar uppföra studentbostäder på de nuvarande industrifastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14. Totalt föreslås drygt 1 100 lägenheter fördelade inom ett långsmalt område mellan Mälarbanan och Bromstensvägen i stadsdelen Sundby, cirka 1000 meter från Spånga pendeltågsstation. Den föreslagna nya bebyggelsen innebär en skalförskjutning och en påtaglig förändring i stadsbilden i förhållande till nuvarande och kringliggande bebyggelse.

Fastigheterna Ferdinand 8, 10 och 14 är i privat ägo. Ferdinand 8 och 10 ägs av Comodo Real Estate AB, Ferdinand 14 ägs av Gelba Spånga AB. Fastigheten Sundby 5:36 ägs av Stockholms stad.

Detaljplaneområdet är komplext ur säkerhets- och hälsosynpunkt med problematiska förutsättningar gällande risk till följd av transport av farligt gods, buller, markföroreningar mm. Utredningar som har tagits fram är riskbedömning, trafikbullerberäkning, dagvattenhantering och geoteknisk utredning (för eventuell skyddsvall). Även ny dagvattenkulvert för Spångaån har utretts. Kompletteringar kommer att behöva göras i de genomförda utredningarna samt i tidigare genomförda utredningar av markföroreningar i samband med bygglovsfasen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Utöver avtal med staden avser exploatören att teckna avtal med Trafikverket för att säkerställa genomförandet och rättigheten för Spångaåns flytt.

Ett avtal om förändring av plankorsningen vid Fristadsvägens förlängning avses träffas mellan Trafikverket och exploatören.

Ett avtal om tillträde och genomförande av anläggningar som ska byggas på privat mark (skyddsmur och – plank) samt utanför planområdet inom järnvägsområdet (skyddsvall) skall träffas mellan Trafikverket och exploatören. Det måste vara tecknat innan detaljplanen antas.

Ansvar för genomförandet

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark. Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- Exploatören ansvarar för att dagvatten hanteras på kvartersmark med hänsyn till Spångaån (Bällstaån), dess nivåer, den kulverterade sträckan inom planområdet samt dess kulvertpassage under stambanan.
- Exploatören ansvarar för den kulverterade delen av Spångaån inom detaljplaneområdet (inklusive projektering och anläggning).
- Exploatören ansvarar för att grundläggnings- och uppfyllnadsarbeten som erfordras, för skyddsmur/-plank, markuppfyllnader samt bebyggelse, görs på ett sätt som inte fördröjer anläggandet och driften av en ny dagvattenkulvert för Spångaån.
- Exploatören ansvarar för projektering av ny kulvert för Spångaån. Stockholm Vatten medverkar i projekteringen och godkänner lösningar.
- Trafikverket ansvarar för genomförandet av ny kulvert för Spångaåns flytt föranlett av Mälarbanans utbyggnad.
- Trafikverket ansvarar för ny kulvert för Spångaån under Mälarbanan samt anslutning till befintlig kulvert på norra sidan (inklusive projektering och anläggning). Detta berör delar som ligger utanför planområdet.
- Beroende på tidplan ansvarar den part (exploatören eller Trafikverket) som bygger först för de eventuella provisorier som kan komma att krävas för kulverten.

Planförfarande

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt beskrivningar. Arbetet bedrivs med normalt planförfarande enligt Plan och bygglagen (1987:10), med samråd och utställning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande fastighetsindelingsbestämmelser (tomtindelningar) för Ferdinand 8 och 10:

Fastighetsbildning, servitut m m

En fastighet för bostadsändamål bildas genom fastighetsreglering berörande Ferdinand 8, Ferdinand 10 och Ferdinand 14. De delar av Ferdinand 10 och Ferdinand 14 som inte berörs av denna detaljplan berörs istället av förslag till ny detaljplan för Mäljarbanan. Avsikten är att marken ska bli trafikområde och överföras till Trafikverkets fastighet Norrmalm 5:1. Denna reglering kan genomföras när detaljplan för Mäljarbanan vunnit laga kraft. Fastighetsbildning ska i övrigt vara genomförd innan bygglov kan ges.

En fastighet för elnätstation bildas genom avstyckning från Sundby 5:36.

Befintliga servitut för spår och utfartsväg mellan berörda fastigheter upphävs i samband med fastighetsbildningen. Fastigheterna belastas av servitut för dagvattenledning. Dessa belastar fortsatt den nya bostadsfastigheten.

Rätten till allmänna ledningar inom u- område inom kvartersmark säkras med servitut eller ledningsrätt. Rätten till allmän gångtrafik inom x-område säkras genom förrättningservitut eller avtalsservitut. Rätten att angöra med broförbindelse inom kvartersmark vid skyddsplank kommer att säkras genom servitut. Avtal om servitut ska tecknas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden.

Exploatören står för exploateringskostnaderna inom detaljplaneområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

Trafikverket bekostar utbyggnad av ny kulvert för Spångaån. Eventuella provisorier bekostas av den part (Exploatören eller Trafikverket) som är beroende av dessa.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

Marksanering ska göras enligt miljöbalken och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten skall i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Byggplatsen skall under byggtiden förses med nästängsel för att skydda parkmark som gränsar till fastigheterna. Träd som skall bevaras på angränsande parkmark förses med skydd.

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram för planområdet:

- *Utlåtande strålning* (Briab 2012-06-21)
- *Granskning riskbedömning* (Brandskyddslaget 2012-02-15)

- *Geoteknisk utredning* (WSP, 2010-10-01)
- *Riskbedömning* (WSP Brand & Risk, 2009-12-10)
- *Trafikbullenberäkning Steg II* (ACAD International, 2013-08-09, reviderad 2013-10-11)
- *PM Geoteknik* (Tyréns AB, 2012-11-08)
- *Dagvattenhantering* ((Tyréns AB, 2012-10-29, kompletterad i maj 2014 med använt höjdsystem)
- *Utformning av infarter för att förhindra inflöde av brandfarlig vätska*, (Gudrun Development AB, daterad Forshaga 2014-04-10)
- *Riskbedömning avseende utformning av avrinning i riktning från byggnad vid utsläpp av brandfarlig vara*, (Briab 2014-05-21)
- *Ny dagvattenkylvert för Spångaån* (underlag från fastighetsägaren/exploatören, godkänd av Stockholm Vatten och Trafikverket)

MEDVERKANDE

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Jonas Norberg och Sophie Dahllöf, exploateringskontoret, Emma-Marie Johansson, trafikkontoret och med Micael Johansson, lantmäterimyndigheten.

Monika Joelsson Vestlund
planchef

Revidering efter utställning

1. I planen ändras planområdesgränsen mot Bromstensvägen, så att den följer fastighetsgränserna. Den befintliga parkmarken mellan kvarteret och gatan utelämnas. Nödvändig ändring av gatumark för angöring till kvarteret kvarstår inom planområdet.
2. I planen tas skrivningen ”*och skadlig värmestrålning*” bort under ”Riskreducerande åtgärder”.
3. I planen förtydligas att ett skyddsplank krävs utmed fastighetsgränsen i den södra delen mot järnvägsområdet. Bestämmelsen ”skyddsmur/-plank” ändras här till ”*skyddsplank*”.
4. I planen tas skrivningen ”*mot urspårning*” bort under bestämmelsen skyddsplank.
5. I planen förtydligas att en skyddsmur krävs utmed fastighetsgränsen i den norra delen mot järnvägsområdet. Bestämmelsen ”skyddsmur/-plank” ändras här till ”*skyddsmur*”.
6. I planen införs bestämmelse om att plank får uppföras ovanpå skyddsmuren utmed fastighetsgränsen i den norra delen mot järnvägsområdet.
7. I planen förtydligas att skyddsmur respektive skyddsplank ska anordnas till en lägsta höjd av 2,5 meter *över ny marknivå*.
8. I planen förtydligas att skyddsmur respektive skyddsplank *ska ansluta tätt mot marken*.
9. I planen förtydligas utbredningen av skyddsmur respektive skyddsplank.
10. I planen tas bestämmelsen ”Loftgångar ska utformas så att deras funktion som utrymningsvägar säkerställs” bort.

11. I planen utökas u-området för omläggning av Spångaåns kulvertering. Västra hörnet görs vinkelrätt mot spåret.
12. I planen införs administrativ bestämmelse att gällande fastighetsindelingsbestämmelser m m upphävs.
13. I planbeskrivningen korrigeras skrivning så att det refereras till samma lagstiftning, *PBL 1987:10*.
14. I planbeskrivningen förtydligas sektioner som visar nya marknivåer, de görs större och visar även ny fastighetsgräns samt avståndet mellan närmaste nya spårets mitt och byggrätt.
15. I planbeskrivningen införs under rubrik ” Planförslag - Grundläggningsförhållanden” att *Stockholm Vatten accepterar inte lättfyllning ovan eller kring sina ledningar. Hur den nya kulverten ska grundläggas måste utredas vidare, kalkcementpelare eller pålning kan bli aktuellt.*
16. I planbeskrivningen förtydligas motiveringen till att krav på brandklassade fönster införs.
17. I planbeskrivningen förtydligas bullerdämpning genom inglasning vid fönster och balkonger.
18. I planbeskrivningen beskrivas ALARP-området utförligare under rubrik ”Riskexponering- individrisk, samhällsrisk och grupprisk”.
19. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Bakgrund” att *ny dagvattenkulvert för Spångaån har utretts.*
20. I genomförandebeskrivningen förtydligas under rubriken ”Organisatoriska frågor - Avtal” att *Utöver avtal med staden avser exploatören att teckna avtal med Trafikverket för att säkerställa genomförandet och rättigheten för Spångaåns flytt.*
21. I genomförandebeskrivningen förtydligas under rubriken ”Organisatoriska frågor - Avtal” att *Ett avtal om förändring av plankorsningen vid Fristadsvägens förlängning avses träffas mellan Trafikverket och exploatören.*
22. I genomförandebeskrivningen förtydligas under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *Stockholm Vatten medverkar i projekteringen och godkänner lösningar av ny kulvert för Spångaån men inte ansvarar för projektering av hela sträckan.*
23. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *”Exploatören ansvarar för den kulverterade delen inom detaljplaneområdet (inkl projektering och anläggning)”*.
24. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *”Trafikverket ansvarar för genomförandet av ny kulvert för Spångaåns flytt föranlett av Mälarbanans utbyggnad.”*
25. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *”Trafikverket ansvarar för ny kulvert för Spångaån under Mälarbanan samt anslutning till befintlig kulvert på norra sidan (inkl projektering och anläggning).” utanför planområdet*
26. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *”Beroende på tidplan ansvarar den part (Exploatören eller Trafikverket) som bygger först för de eventuella provisorier som kan komma att krävas för kulverten.”*
27. I genomförandebeskrivningen införs under rubriken ”Organisatoriska frågor - Ansvar för genomförande” att *exploatören ansvarar för projektering av ny kulvert för Spångaån. Stockholm Vatten medverkar i projekteringen och godkänner lösningar.*

28. I genomförandebeskrivningen under rubriken ” Fastighetsrättsliga frågor” står det servitut för vattenledning, ändras till *dagvattenledning*.