



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Ewa Wåhlin
Tfn 08-508 28 233
1(6)

DNR 2010-02062
2013-09-17
rev 2013-11-22

Genomförandebeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Telefonfabriken 1 mfl i stadsdelarna Midsommarkransen, Västberga och Hägerstensåsen i Stockholm, S-Dp 2010-02062



Perspektiv från sydost, ny bebyggelse. Illustration Rosenbergs arkitekter

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att erforderliga avtal upprättas mellan staden och Vasakronan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Den framtida byggherren utför och bekostar den nya bebyggelsen och anläggningar på kvartersmark och allmän plats.

Avtal

Följande avtal krävs för planförslagets genomförande:

- Exploateringsavtal mellan staden och Vasakronan.
- Genomförandavtal mellan SL och Vasakronan

Verkan på befintliga planer

Planen innebär att befintliga detaljplaner Dp 2000-05877-54, Dp 2005-22005-54, Dp 2006-03485-54, Dp 2007-36262-54 och stadsplaner Pl 7342 och Pl 2993 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Telefonfabriken 1, Telefonfabriken 3, Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8, Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1. Telefonfabriken 1 ägs av Vasakronan genom det helägda dotterbolaget Fastighets AB Telefonfabriken, Telefonfabriken 3 ägs av JM AB och Hägerstensåsen 1:7, Hägerstensåsen 1:8, Västberga 1:1 och Midsommarkransen 1:1 ägs av Stockholms kommun.

Detaljplaner med genomförandetid kvar

Planen berör tre detaljplaner med genomförandetid kvar Dp 2000-05877-54, Dp 2006-03485-54 samt Dp 2007-36262-54.

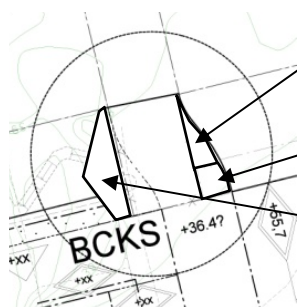
I Dp 2000-05877-54 och Dp 2007-36262-54 ägs berörda fastigheter av planbeställaren.

I Dp 2006-03485-54 berörs fastigheterna Telefonfabriken 5, Telenätet 1 och Telefonfabriken 3.

Två områden som ingår i Dp 2006-03485-54 berörs.



Områden som berör
Dp 2006-03485-54



Justeringar område 2

Planbestämmelse GÅGATA
konverteras till GATA

Planbestämmelse GÅGATA (LOKALGATA)
konverteras till GATA

Planbestämmelse PARK
konverteras till GATA (torg)

I område 1 släcks rätten ut för uppförande av en elnätstation. Planerad elnätstation uppfördes aldrig på platsen utan fick en ny placering vid Tellusgatan och uppfördes där 2012. I område 2 görs mindre justeringar på grund av att planerad gata parallellförskjuts ca 4 meter. Ett mindre område gågata konverteras till gata och en mindre del park konverteras till gata (torg).

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats.

Delar av Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3 ändrar användning från kvartersmark till allmän platsmark (gata och park).

Delar av Midsommarkransen 1:1 ändrar användning från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder, centrum, kontor och skola samt tunnelbana).

Del av Hägerstensåsen 1:7 ändrar användning från allmän platsmark (park) till kvartersmark (tunnelbana).

Del av Västberga 1:1 ändrar användning från allmän platsmark (park) till kvartersmark (tunnelbana) och del av fastigheten ändrar användning från kvartersmark (tunnelbana) till allmän platsmark (park).

Fastighetsbildning

Planen innebär att bostadsfastigheter och kontorsfastigheter kan bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Delar av Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3, utlagda som allmän platsmark (gata och park), ska genom fastighetsreglering överföras till av Stockholms kommun ägd allmänplatsfastighet.

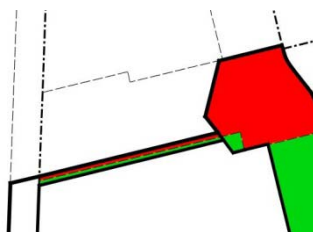
Delar av Midsommarkransen 1:1, utlagda som kvartersmark för bostäder, centrum, kontor och skola ska genom fastighetsreglering överföras till Telefonfabriken 1.

Del av Midsommarkransen 1:1 och del av Hägerstensåsen 1:7, utlagda som kvartersmark för tunnelbana, kan tillsammans med område utlagt som kvartersmark för tunnelbana i angränsande plan bilda en fastighet.

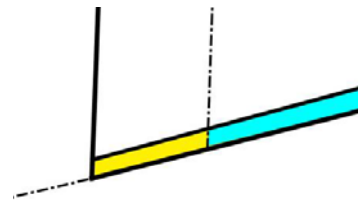
Områden utlagda som kvartersmark för garage kan genom tredimensionell avstyckning från Telefonfabriken 1 bilda separata fastigheter.



Hela planområdet.



Nordvästra hörnet.



Sydvästra hörnet.

Figurerna illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

Gröna områden ska överföras från Telefonfabriken 1 och röda områden ska överföras från Telefonfabriken 3, båda till av Stockholms kommun ägd allmänplatsfastighet. Blått område ska genom fastighetsreglering överföras från Midsommarkransen 1:1 till Telefonfabriken 1.

Gult område från Hägerstensåsen 1:7 och turkost område från Midsommarkransen 1:1 kan tillsammans med område i intilliggande plan bilda egen fastighet avsedd för tunnelbaneändamål.

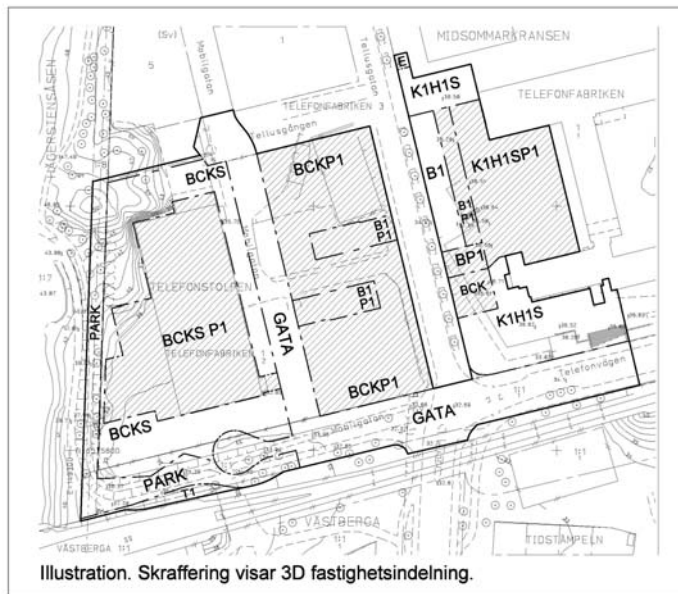


Illustration. Skräffering visar möjlig 3d fastighetsbildning för garage respektive kontor

Rättigheter

Beroende på hur de nya fastigheterna indelas kan t.ex. angöring, parkering och sophantering inrättas som gemensamhetsanläggning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Rätt till allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark kan exempelvis säkerställas genom ledningsrätt eller servitut inom markreservat (u-område).

Inom områden inom kvartersmark markerat med x kan servitut för allmän gångtrafik bildas.

Detaljplanen påverkar utbredningen av en befintlig nyttjanderätt för tunnelbana som Stockholms läns landsting har på mark ägd av stockholm. Exakt utformning och omfattning av nya rättigheter samt påverkan på befintliga rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Vasakronan bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Den framtida byggherren står för kostnaden för hela exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats. Innan detaljplanen antas ska projekteringen av de allmänna anläggningarna granskas och godkännas av staden. Efter exploaterings genomförande ska byggherren utan kostnad lämna över de utbyggda allmänna anläggningarna till staden vilket kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Vasakronan bidrar till kostnader för upprustning av gatunätet i Telefonplansområdet som är en förutsättning för förtätningen, i enlighet med ramavtal för Telefonplansområdet (beslut i marknämnden den 16 februari 2006). Vasakronan ska även köpa tillskottsmark av staden.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området.



Dagvatten

Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom gårds- och gatuytor har utretts. Resultaten visar att de geotekniska förutsättningarna för LOD i det närmaste är obefintliga. Planerad utbyggnad medför därmed en ökad bortledning av dagvatten vilket kan påverka grundvattenmagasinen. Planförslaget innehåller bestämmelser om lägsta nivå för dränerande ingrepp och ett kontroll- och åtgärdsprogram med grundvattenobservationer kommer att följas under byggskedet samt fem år efter att byggnationen har färdigställts. Detta för att säkerställa att grundvattenbalansen inte påverkas så att skadliga konsekvenser uppstår. Programmet omfattar även kontroll av att föroreningarna i marken och grundvattnet inte börjat spridas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

Tidplan

Planarbetet hanteras med normalt planförfarande.

Utställning 3:e kv 2013

Godkännande 4:e kv 2013

Medverkande

Genomförandebeskrivning har upprättats i samråd med Sofia Henriksson, lantmäterimyndigheten och Gustaf Schneider, exploateringskontoret.