



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning. Fastighetsbildningsåtgärder och servitutsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten. Byggherren ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmän platsmark. Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga avtal.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator och park. Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten- och avloppssystem, Fortum Distribution AB är huvudman för el. AB Fortum Värme är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

#### Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller bebyggelsens gestaltning och miljöåtgärder kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som en del i avtalen som staden träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd för projektering, bygglovhantering och genomförande.

#### Miljöprogram

För hela Hammarby Sjöstad finns ett miljöprogram som definierar stadsdelens miljöprofil. I miljöprogrammet anges allmänna mål samt operationella inriktningsmål och miljökrav för olika miljöfaktorer fram till 2017. För att uppfylla målen behövs ett aktivt miljöinriktat arbete vid såväl planering och projektering som byggande och förvaltning. Detaljplanen kan endast i begränsad omfattning reglera ett genomförande av uppsatta miljömål. Ett viktigt instrument för genomförandet är det avtal Staden träffar med byggherren i samband med exploateringen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Påsen 7 och 8 samt Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. KB Påsen 7 (med moderbolaget Svenska Hus) har tomträtt på Påsen 7 och KvP 8 Fastighet AB (med moderbolaget Skanska Mark och exploatering) har tomträtt på Påsen 8 vilken avses friköpas. Påsen 10 ägs av KvP Exploatering AB (där Skanska Nya Hem och Ikano Bostad äger hälften var). Godsvagnen 10 ägs av The Village Sthlm AB (där Skanska Nya Hem och Areim äger hälften var).

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartermark och allmän platsmark.

#### Fastighetsbildning och reglering

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Del av Påsen 7, i detaljplanen angiven för bostadsändamål, styckas av och bildar egen ny fastighet. De befintliga fastigheterna Påsen 8 och 10 samt Godsvagnen 10 kommer att delas in i flera fastigheter. Delar av Påsen 7, 8 och 10 samt Godsvagnen 10 blir allmän platsmark, gata eller park och överförs genom

fastighetsreglering till Stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1. Del av Hammarbyhöjden 1:1 blir kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering till Godsvagnen 10. Tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs enligt detaljplanen för parkeringsgarage samt för förskola samt i hörn av Påsen 10 för utkragande bostadsbyggnad över allmän gata.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning ska anordnas inom kvartersmark för bostadsgård och gata för angöring till kringliggande bebyggelse. Gemensamhetsanläggning får även bildas för garage under kvartersmark.

#### **Ledningsrätter**

Eventuella allmänna ledningar inom kvartermark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherre och ledningsägare.

#### **Servitut**

Inom kvarter, som delas i flera fastigheter, ska erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar bildas för avfallshantering, gårdsanläggningar, angöring, garage, infarter och liknande.

Befintliga servitut som skall upphävas:

0180K-2006-04086.1 Infästning belysning, till förmån för Hammarby Gård 1:1 belastande Påsen 10, 0180K-200-05495.1 Trafikyta för angöring, lastning, lossning mm till förmån för Godsvagnen 10 belastande Hammarby Gård 1:1, 0180K-2003-04411.2, Gångtrafik till förmån för Hammarby Gård 1:1 belastande Godsvagnen 8.

Avfallshanteringen föreslås ske med sopsug inom området. Området planeras anslutas till befintlig sopsugsterminal i västra Hammarby Sjöstad. Förutsättningarna för anslutning är under utredning. Enskild lösning för avfallshantering ska undvikas.

#### **Ekonomiska frågor**

Byggherrarna inom planområdet ansvarar för samtliga kostnader relaterade till utbyggnaden inom kvartersmark. Fastighetsägarna ska till Staden överlåta de delar av Påsen 7 och 10 samt Godsvagnen 10 som ska utgöra allmän platsmark. Staden bekostar, projekterar och iordningsställer den allmänna platsmarken.

Inom planområdet finns ledningar som blir berörda av exploateringen och behöver flyttas. Det ekonomiska ansvaret för ledningsflytt, rivning, sanering, byggnationer och anläggningar med mera ska regleras i exploateringsavtal.

#### **Avgifter**

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättade planläggningsavtal.

#### **Gatukostnader**

Kommunen tar ut ersättning för gatukostnader inom planområdet. Ersättning för gatukostnader ska regleras i exploateringsavtal.

### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Påsen 8 är idag upplåten med tomträtt och avses friköpas. Del av Hammarbyhöjden 1:1 blir kvartersmark och avses försäljas. Ersättning vid markförsäljningar ska regleras i köpeavtal.

### Fastighetsbildning

Fördelning av förrättningskostnader ska regleras i exploateringsavtal.

### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fördelning av kostnader för miljöskyddsåtgärder ska regleras i exploateringsavtal.

### Detaljplanearbete

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsnämnden och byggherrarna avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

## **Tekniska frågor**

### Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Byggherrarna ansvarar för att genomföra erforderliga geotekniska och hydrologiska undersökningar för att fastställa markens beskaffenhet innan byggnation påbörjas.

### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt. Dagvattenflöden till det allmänna nätet ska begränsas. Dagvattenhanteringen ska följa "Dagvattenstrategi för Stockholm stad" och projektspecifik dagvattenplan. Beräkningar av dagvattenflöden, fördröjningskapacitet och behov av fördröjning av dagvattnet har studeras under planarbetet. Dagvattensystemet ska med föreslagen dagvattenhantering vara anpassat till förändrade klimatförhållanden och utformas så att dagvattenavrinningen kan begränsas och att höga flöden kan klaras utan att orsaka översvämningar.

### Gatumark

Underbyggnad av ytor tillgängliga för allmän gångtrafik på kvartersmark skall uppnå de krav som trafikkontoret ställer med avseende på bärighet m.m.

Överbyggnad av allmänna gator ska uppnå de krav som trafikkontoret ställer med avseende på fri höjd.

### Markföroreningar

Erforderliga provtagningar för att undersöka markföroreningar ska genomföras och marken ska saneras innan byggnation påbörjas. Byggherrarna svarar för och bekostar undersökning och sanering inom sina respektive fastigheter.

### Buller

Byggherrarna ansvarar för att genomföra erforderliga bullerutredningar och vidtagna bullerdämpande åtgärder för att säkerställa att en god boendemiljö kan tillskapas.

### Vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Virkesvägen samt i Heliosgatan och anslutning kan ske till befintliga ledningar.

#### El/Tele

El- och teleledningar finns i området och anslutning kan ske till befintliga ledningar.

#### Uppvärmning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintligt fjärrvärmenät i Virkesvägen.

#### Samordning under byggtiden

Plan för utbyggnad ska finnas i vilken det specificeras i vilken ordning området byggs ut och hur trafiksäkerhet, tillgänglighet och angöring ska lösas under byggtiden.

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Maria Tognolina på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samråd med Andreas Burghauser och Martin Skillbäck på exploateringskontoret, samt Ann Axelsson på lantmäterimyndigheten.

Jonas Claeson  
Planchef

Maria Tognolina  
planarkitekt

