



Detaljplan för fastigheten

Sädesärlan 6 mm

i stadsdelen Östermalm

i Stockholm

Dp 2006-01860-54

HANDLINGAR

Planförslaget består av en plankarta med bestämmelser. Till förslaget hör planbeskrivning med illustrationsbilaga och denna genomförandebeskrivning.

ALLMÄNT

Planen omfattar hela fastigheten Sädesärlan 6 och södra delen av fastigheten Sädesärlan 1. Sädesärlan 6 rymmer en bollplan och en barackbyggnad belägna på en bergsplåt cirka sex meter över vidliggande gator. Sädesärlan 1 rymmer Engelbrektsskolan.

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 80 lägenheter och en till större delen under mark förlagd idrottshall med bollplan på taket.

Gällande plan anger för området markanvändningen allmänt ändamål med en byggnadshöjd på nitton och en halv meter över omgivande gata.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Marken ägs av staden. Ett preliminärt markanvisningsavtal har träffats med Veidekke Bostads AB.

Tidplan

Utställning	november	2008
Antagande SBN	februari	2009
Laga kraft	mars	2009
Bygglov	2:a kv	2009
Byggstart	3:a kv	2009
Inflyttning skola	1:a kv	2011
Inflyttning bostäder	3:e kv	2011

Viktigt är att byggskedet samordnas med ombyggnaden av Engelbrektsskolan som planeras ske under höstterminen 2009 samt under vår- och höstterminen 2010 då skolan ska var stängd.

Ansvarsfördelning

Veidekke Bostad AB svarar för projektering och byggande av bostadsfastigheterna.

Idrottsförvaltningen svara för projektering och byggande av idrottsfastigheten.

Exploateringskontoret svarar för insatser som krävs för att samordna parternas åtaganden vad gäller bygge, ekonomi och tider.

Stadsbyggnadskontoret svarar för upprättande av detaljplan.

Avtal

Exploaterings- och köpeavtal ska träffas mellan staden och Veidekke Bostad AB.

Avtal ska träffas mellan staden och Forum Distribution AB.

Avtal ska träffas mellan exploateringskontoret och SISAB.

Avtal ska träffas mellan idrottsförvaltningen och Veidekke Bostad AB.

Avtal ska träffas mellan idrottsförvaltningen och SISAB.

Avtal ska träffas mellan idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Avtal ska träffas mellan Veidekke Bostad AB och SISAB.

Genomförandetid

Genomförandetiden anges till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR***Fastighetsplan***

Gällande fastighetsplaner för fastigheterna Sädesärlan 1 och 6 upphör att gälla, se administrativa bestämmelser på plankartan.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering och avstyckning bildas tre nya fastigheter (två bostadsfastigheter och en idrottsfastighet). Fastighetsregleringen innebär att mark från Sädesärlan 1 överförs till Sädesärlan 6. Sädesärlan 6 avstyckas därefter varvid tre fastigheter bildas.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Idrottsfastighetens rätt till entré genom bostadsfastigheten vid Danderydsgatan ska säkras genom servitut (g1).

Skolfastighetens rätt att nyttja del av idrottsfastighetens takterrass med bollplan som en del av skolgården ska säkras genom servitut alternativt genom gemensamhetsanläggning (g2).

Bostadsfastighetens vid Danderydsgatan rätt att nyttja del av idrottsfastighetens takterrass som bostadsgård ska säkras genom servitut (g3).

Skolfastighetens rätt att nyttja del av idrottsfastigheten och delar bostadsfastigheterna för ventilationsutrymmen med anslutande ventilationskanaler ska säkras genom servitut (g4).

Fortum Distribution AB:s rätt att nyttja del av idrottsfastigheten och del av bostadsfastigheten vid Danderydsgatan ska säkras genom servitut (u1).

Skolfastighetens rätt till tillfart från Uggelviksgatan till skolgården över idrottsfastigheten ska säkras genom servitut (y1).

Bostadsfastighetens vid Danderydsgatan rätt till garagetillfart över idrottsfastigheten ska säkras genom servitut (y2).

Skolfastighetens rätt till inlastning från Uggelviksgatan till skolan över bostadsfastigheten vid Uggelviksgatan ska säkras genom servitut (y3).

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskontoret avtalar om och svarar för kostnader avseende rivningar och evakuering samt avseende intrång i berörd del av Engelbrektsskolan.

Idrottsförvaltningen svarar för kostnader avseende idrottsfastigheten.

Veidekke Bostad AB svarar för kostnader avseende bostadsfastigheterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Sprängning eller schaktning får ej ske under +15,5 meter över nollplanet.

Fördröjning genom utledning av dagvatten på mark ska så långt möjligt eftersträvas.

Vatten och avlopp ansluts till befintliga ledningar i Danderydsgatan och/eller Uggelviksgatan. Intern tryckstegring för tappställen över nivån +30 m. Bekostas ej av Stockholm Vatten AB.

Utbyggt ledningsnät för fjärrvärme och stadsgas finns i omedelbar anslutning till området. Fjärrkyla finns en bit bort men ledningsnätet kan byggas ut om intresse finns.

Sprängning ska genomföras med största försiktighet med hänsyn till Engelbrektsskolan och närbelägna bostadshus. Byggherren ska i god tid före sådana arbeten informera berörda grannar och arbetet får endast genomföras efter att erforderliga försiktighetsåtgärder vidtagits. Före det att sprängningar påbörjas och efter att sprängningar avslutats ska intilliggande fastigheter besiktigas.

Åtgärder i Danderydsgatan som påverkar busslinje 44, både under byggtiden och permanent, måste diskuteras med SL.

Bostäder ska utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA (slow) uppstår vid tågpassage i tunnelbanan. Byggnader ska grundläggas och konstrueras så att

vibrationsnivåer överstigande 0,3 mm/s vägt värde enligt SS 460 48 61 ej uppstår i byggnaderna.

Byggnad ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har öppningsbara fönster som inte är utsatt för ljudnivå över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. (frifältsvärde för dygn)

Fortum Distribution AB:s elnätstation, som ersätter en befintlig station i Rådmansgatan, ska utformas så att angränsande lokaler där personer stadigvarande vistas och närliggande bostäder ej får en elektromagnetisk strålning överstigande 0,2 microtesla.

MEDVERKANDE

Planarbetet genomförs av konsult i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Veidekke Bostad AB har anlitat Reflex Arkitekter AB för projektet.

Genomförandebeskrivningen har upprättas av stadsbyggnadskontoret genom konsult i samarbete med Sofi Klingvall och Gunilla Wesström, exploateringskontoret och Björn de Maré, lantmäterimyndigheten.

Malin Olsson
planchef

Louise Heimler
handläggare