



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Louise Heimler  
Tfn 08-508 273 68

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2010-03-09  
Reviderad 2010-06-16

Dp 2007-36164-54

Detaljplan för  
**kv Fredriksdal**  
i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen  
i Stockholm  
**Dp 2007-36164-54**

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för kv. Fredriksdal i den västra delen av Hammarby Sjöstad. Planförslaget omfattar cirka 370 lägenheter, kontors- och verksamhetslokaler samt bussdepå.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar.

*Tidplan*

Utställning	1:a kvartalet 2010
Godkännande i SBN	2:a kvartalet 2010
Antagande i KF	3:a kvartalet 2010
Laga kraft	3:e kvartalet 2010
Byggstart	1:a kvartalet 2011

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

*Avtal*

Staden och Skanska ska teckna en exploateringsavtal angående utbyggnaden inom planområdet. Staden ska teckna avtal med SL angående försäljning av den blivande fastigheten för bussdepån, Hammarby Gård 10. Om SL och Skanska avtalar om förhyrning av en färdigbyggd bussdepå ska staden istället teckna avtal om försäljning av fastigheten till Skanska.

Erforderliga avtal ska även tecknas mellan staden och övriga inblandande aktörer inom planområdet.

## **FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fredriksdal 8 ägs av Skanska Nya Hem Blå AB. Stockholms stad är lagfaren ägare till Hammarby Gård 10 och Skanska Nya Hem Blå AB är tomträttsinnehavare till denna fastighet. Hammarbyhöjden 1:1, Södermalm 1:34 och 8:33 samt och Enskede Gård 1:1 ägs av Stockholms stad.

### *Fastighetsplan*

Ingen fastighet berörs av fastighetsplan och någon ny behöver inte upprättas.

### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildningen kan ske med detaljplanen som grund. Nya fastigheter behöver bildas för bostäderna, gata/torg, kontor samt bussdepå. Delar av Fredriksdal 8 och Hammarby Gård 10 blir gatemark och överförs genom fastighetsreglering till Hammarbyhöjden 1:1. Tredimensionell fastighetsbildning möjliggörs enligt detaljplanen för underbyggnad för bussdepå samt parkeringsgarage.

### *Servitut och gemensamhetsanläggningar*

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

Sopsugsanläggning ska anläggas inom området och inrättas som en gemensamhetsanläggning. Enskild lösning för hushållsavfall får därmed inte anordnas.

### *Huvudmannaskap*

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för gator, kaj och torg. 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.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Staden ska till Skanska försälja de delar av Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 som ska utgöra kvartersmark. Skanska ska till staden vederlagsfritt överlåta de delar av Fredriksdal 8 som ska utgöra allmän platsmark. Skanska ska, på egen bekostnad, projektera och iordningsställa den allmänna platsmarken i enlighet med kommande kvalitetsprogram.

Skanska svarar för och bekostar all utbyggnad på kvartersmark i området förutom bussdepån, som SL ska uppföra på egen bekostnad. Eventuellt kommer Skanska att uppföra även bussdepån. Om så sker kommer SL och Skanska att teckna hyresavtal avseende depån.

Inom planområdet finns ledningar som blir berörda av exploateringen och behöver flyttas. Exploateringsavtalet ska reglera hur kostnaderna ska fördelas.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### *Mark och grundvatten*

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

### *Markföreningar*

Erforderliga provtagningar för att undersöka markföreningar ska genomföras och marken ska saneras innan byggnation påbörjas. Skanska respektive staden svarar för och bekostar undersökning och sanering inom respektive markområde.

### *Buller*

Erforderliga bullerdämpande åtgärder ska vidtagas för att säkerställa att en god boendemiljö kan tillskapas. Lågfrekvent buller från fartygstrafiken ska tas omhand i fasad.

## **GENOMFÖRANDE**

### *Utbyggnadsordning*

Utbyggnad inom planområdet ska anpassas till de risk- och bullerförutsättningar som föreligger. Kontorshus som erfordras för att minska bullerstörningarna och reducera risken för bostäder i den västra delen ska uppföras innan inflyttning sker i bostadshusen. Bussdepån är oberoende av övrig byggnation gällande buller och säkerhet och kan således uppföras i en första etapp. Detta kan ske under förutsättning att depåns drift inte påverkas av byggnation på och i direkt närhet av anläggningen.

### *Kvalitetsprogram*

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller bebyggelsens gestaltning och miljösatningar 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 för olika miljöfaktorer med siktet inställt på 2005 respektive 2015. 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.

## **MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Louise Heimler, stadsbyggnadskontoret i samråd med Martin Skillbäck, exploateringskontoret samt Sune Jonsson och Olof Sjöblom, lantmäterimyndigheten.

Malin Olsson  
planchef

Louise Heimler  
planarkitekt