



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Daniel Larsson
Tfn 08-50828298

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (5)

2009-12-22
rev. 2010-03-15

Dp 2008-09117-54

Detaljplan för
Stockholmsarenan mm
i stadsdelen Johanneshov
i Stockholm
Dp 2008-09117-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning, en planbeskrivning samt en miljökonsekvensbeskrivning. Ett särskilt kvalitetsprogram för områdets gestaltning har upprättats som komplement till dessa handlingar.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Efter utställningen har genomförandebeskrivningen kompletterats under rubrikerna "Avtal som erfordras för genomförandet" och "Garagein- och utfart till Sofielundsavfarten".

SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en ny idrotts- och evenemangsarena söder om Globen samt att i anslutning till arenan utveckla Globenområdet med fler butiker, kontor och hotellrum. Planen syftar även till att möjliggöra en ombyggnad av Arenavägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Grishuvudet 2 (område 1 och område 2) och del av fastigheterna Arenan 2, Sandstugan 3, Arenan 1, Styckmästaren 2, Sandhagen 8 och Enskede Gård 1:1.

Fastigheten Grishuvudet 2 ägs av Stockhome fastighetsförvaltning AB. Fastigheten Arenan 2 ägs av WHT Stadion AB. Fastigheten Arenan 1 ägs av Fastighets AB Stockholm Arenan 1. Fastigheterna Sandstugan 3, Styckmästaren 2, Sandhagen 8 och Enskede Gård 1:1 ägs av Stockholms kommun.

Ansvar

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och bygglovprövning. Planarbetet handläggs med normalt planförfarande.

Byggherrarna svarar för och bekostar uppförandet av bebyggelsen, tomtmarkens och den allmänna platsmarkens anordnande inom detaljplanen. Planen medför även åtgärder utanför detaljplaneområdet, såsom bland annat nya trappor och gångvägar vid Globens T-banestation och ombyggnad av Sofielundsplans trafikplats med angränsande gator. Ansvar och kostnader för dessa åtgärder regleras i exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och byggherrarna.

Ansvar för utbyggnad av de tekniska försörjningssystemen åvilar respektive ledningsägare.

Avtal som erfordras för genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras följande avtal:

- exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och byggherrarna som reglerar villkor för överlåtelse, fastighetsreglering, produktionsförutsättningar, villkor för garagein- och utfart till Sofielundsavfarten, fördelning av ansvar och kostnader mm.
- avtal mellan exploateringsnämnden och Vägverket som reglerar framkomlighetsfrågor under byggtid, ansvarsförhållanden för eventuellt nedfallande snö, is och smuts på Södra Länkens ramper, underhåll av arenan, bländskydd mm.
- revidering av avtal mellan staden och Vägverket avseende omledningsvägvät för Södra Länken
- avtal mellan staden och SL som reglerar kostnader och ansvar för tillfällig flytt av spåret längs Arenavägen till bandepån i Slakthusområdet.
- avtal mellan byggherrarna och aktuella ledningsägare som reglerar ekonomiska villkor för omläggning av ledningar mm

Huvudmannaskap

Staden är väghållare och huvudman för gator och allmän platsmark inom planområdet.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Ett särskilt kvalitetsprogram med riktlinjer för bebyggelsens gestaltning och utformning har tagits fram som ett komplement till planhandlingarna. Programmet ska ingå som del av avtalet som staden tecknar med byggherrarna och vara till stöd för projektering, bygglovhantering, genomförande och förvaltning av området. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan byggherrarna och staden.

Genomförandetid

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

Tidplan

Utställning detaljplan	kvartal 1, 2010
Godkännande SBN	kvartal 1, 2010
Antagande KF	kvartal 2, 2010
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 2, 2010
Möjlig byggstart	kvartal 2, 2010

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggning och överklagande.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Fastigheten Sandstugan 3 berörs av gällande tomtindelning för Sandstugan 2-3, akt nummer 0180-B30/1975, fastställd 1975-05-26, som upphör att gälla för fastigheten Sandstugan 3, se administrativ bestämmelse på plankartan. Ny fastighetsplan behöver inte upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildningen kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Genomförd fastighetsbildning (fastighetsreglering) enligt nedan är en förutsättning för bygglov.

Område C (Centrum) på plankartan, övre

Genom fastighetsreglering kan mark föras över från Grishuvudet 2 (område 2), Arenan 2 och Enskede Gård 1:1 till Arenan 1. Genom fastighetsreglering kan en mindre del av Grishuvudet 2 (område 2) föras över till Arenan 2.

Område C (Centrum) på plankartan, nedre

Genom fastighetsreglering och avstyckning bildas en ny fastighet.

Område YC1, (Y1), (Y2) och (Y3) på plankartan

Genom avstyckning från Arenan 1, Enskede Gård 1:1, Grishuvudet 2, Styckmästaren 2 och Sandhagen 8 bildas en ny fastighet, delvis med tredimensionella avgränsade fastighetsutrymmen (på plankarta betecknade med (YC1), (Y1), (Y2) och (Y3)).

Område (P) på plankartan

Förs genom fastighetsreglering över till ovanstående idrottsfastighet.

Område Gata på plankartan

Delar av fastigheterna Grishuvudet 2 (område1), Styckmästaren 2, Sandstugan 3 och Sandhagen 8 övergår till allmän platsmark (gata).

Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggningar för distributionsgata, garageramp och torgyta kan bildas.

Rätt till allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (x, x1) säkras med servitut (avtalservitut eller officialservitut).

Rätten till allmänna ledningar säkras genom ledningsrätt eller servitut (avtalservitut).

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar

Befintliga ledningar i Arenavägen måste läggas om. De ekonomiska villkoren regleras i överenskommelse mellan ledningsägarna och byggherrarna.

Ombyggnad och flytt av Arenavägen

Arenavägen kommer under arenans produktionstid tillfälligt flyttas i omgångar innan den kan ges ett nytt permanent läge.

Tillfällig flytt av spår

SL:s spår för underhållsfordon längs Arenavägen måste tillfälligt flyttas under arenans produktionstid. En permanent avveckling av spåren planeras ske år 2012.

Garagein- och utfart till Sofielundsavfarten

Direkt körförbindelse mellan parkeringsgarage under arenan och Sofielundsavfarten får endast ordnas om det i utredning i samband med bygglov kan visas att förbindelsen inte orsakar köbildning på Nynäsvägen. Detta regleras på plankartan samt i avtal mellan staden och byggherren.

GENOMFÖRANDE

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning mellan olika bygg- och anläggningsarbeten inom planområdet och i övriga Globenområdet. Särskild vikt behöver därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Byggstart för Stockholmsarenan sker så snart detaljplanen vinner laga kraft. Tillbyggnaden av hotellet startas ca ett år senare men sker i övrigt parallellt med utbyggnaden av arenan. Byggstart för kontorskvarter sker tidigast under år 2012. Fram till dess tjänar denna del som etableringsytor för övriga arbeten.

Utbyggnaden av allmän gata hör samman med tidplanen för avveckling av SL:s spår.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherrarna bekostar uppförandet av bebyggelsen samt tomtmarkens och den allmänna platsmarkens anordnande inom detaljplanen. Kostnader för åtgärder utanför detaljplaneområdet, till följd av planen, regleras i exploateringsavtal.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Daniel Larsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samråd med Christina Haak, lantmäterimyndigheten och Patrik Dahlin, exploateringskontoret.

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Larsson
planarkitekt