



Innerstadsavdelningen
Charlotte Holst
Tfn 08-508 273 18

2008-02-20

Dp 2005-08954-54

Exploateringskontoret
Eleonor Eklind Forslin
Tfn 08-508 265 14

Detaljplan för
Brovakten
område vid kv Glädjen mm
i stadsdelen Stadshagen
i Stockholm
Dp 2005-08954-54

BAKGRUND

Brovaktenområdet ingår i stadsbyggnadskontorets Program för Nordvästra Kungsholmen (Pr 1999-08608-53). I programmet föreslås planområdet bebyggas med kontor och bostäder. Ett detaljplaneförslag med enbart bostäder har tagits fram.

Gällande planer för området anger park- och gatuändamål. Området innehåller uppvuxna lövträd och är obebyggt med undantag av enklare byggnader som tidigare använts av Stockholm Entreprenad.

Detaljplaneförslagets huvudsakliga syfte är att föra över mark för park och gata till mark för bostäder och park. Inom området ryms ca 250 lägenheter fördelade på två kvarter. Planområdet korsas av Essingeleden, vilket medför miljöproblem.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan:

Utställning	1 kv 2008
Godkännande SBN	2 kv 2008
Antagande KF	3 kv 2008
Laga kraft	3 kv 2008
Byggstart	3 kv 2008
Inflyttning etapp 1	1 kv 2010

Utbyggnadsordning

Utbyggnad av kvartersmarken och den allmänna platsmarken måste samplaneras. Samplanering måste även ske med utbyggnaden av det nya intilliggande bostadsområdet Hornsbergs Strand (Detaljplan för kv Kojan). Delar av planområdet används idag som upplag och etableringsyta för Hornsbergs Strand.

Planområdet planeras att byggas ut i följande ordning:

- Evakuering av området (start kv 3, 2007)
- Byggstart på kvartersmark, västra området (start kv 3, 2008)
- Byggstart på kvartersmark, östra området (start kv 1, 2009)
- Iordningställande av Franzéngatan (start kv 2, 2010)
- Anläggande av park (start kv 2, 2009)
- Bostäder, västra området, färdigställt (kv 3, 2010)

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från och med det datum planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Staden är huvudman för allmän plats (park-och gatumark, x-område) inom planområdet. Vägverket har väghållaransvar för Essingeleden.

Staden äger den mark som avses bebyggas, vilken upplåts med tomträtt till byggherren. Staden ansvarar för iordningställande av allmän gata och park. Byggherren ansvarar för iordningställandet av den blivande kvartersmarken och uppförande av därpå planerad bebyggelse.

Avtal

Följande avtal erfordras för genomförande av detaljplanen:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren (exploateringsavtal)
- Tomträttsavtal mellan staden och byggherren
- Nyttjanderättsavtal mellan staden och byggherren för anläggande av bergvärme
- Genomförandavtal mellan Stockholms läns landsting genom AB Storstockholms lokaltrafik, SL, och byggherren angående ansvar och kostnader för byggande ovan och inom tunnelbanans skyddszon
- Avtal mellan staden och Vägverket rörande förlängt bullerskydd på Essingeleden
- Avtal mellan staden och Fortum angående flytt av elnätsstation
- Avtal mellan staden och ledningsdragande bolag avseende genomförande och markupplåtelse mm

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Stadshagen I: 1 som ägs av Stockholms stad. Mark för den nya bostadsbebyggelsen kommer att upplåtas med tomträtt till byggherren. Befintlig tunnelbana inom området är belägen med stöd av nyttjanderätt.

Fastighetsplan

Någon ny fastighetsplan behöver inte upprättas för att genomföra fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning

På vardera sidan om Essingeleden kommer delar av Stadshagen 1:1 att överföras till kvartersmark, och bilda två nya bostadsfastigheter. Under parken mellan de båda bostadsfastigheterna byggs ett parkeringsgarage, som tillförs den ena bostadsfastigheten som ett tredimensionellt utrymme, i detaljplanen betecknat (P1).

Rättigheter

Över den västra delen av infartsvägen till östra bostadshuset (på plankartan är betecknat med x1) ska ett minst 3 meter brett område vara tillgängligt för allmän gångtrafik i nordsydlig riktning. Detta regleras i tomträttsavtal och/eller servitutsavtal.

Rätt för allmän gångtrafik, på plankartan betecknad med x2, över den västra fastigheten regleras i tomträttsavtal och/eller servitutsavtal.

Rätt för, på plankartan betecknad med x2, över den västra fastigheten regleras i tomträttsavtal och/eller servitutsavtal.

Rätt för befintlig tunnelbaneanläggning ska säkras genom officialservitut.

Ledningsrätt eller servitut skall upprättas för Fortums anläggningar.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, på plankartan betecknad med g, skall bildas för in- och utfart för fastigheterna Glädjen 12, Glädjen 13 och den blivande bostadsfastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av byggnader och mark

De i planbeskrivningen redovisade målen för utformning och gestaltning utvecklas under projektering och bevakas i bygglov- och anmälningsskede. Ett kvalitetsprogram som visar byggherrens och stadsbyggnadskontorets ambition avseende byggnadens utformning och arkitektur samt gårdarnas utförande har tagits fram och medföljer detaljplanen. Kvalitetsprogrammet ska ingå exploateringsavtalet.

Gator och parkering

Detaljplanen innebär förändringar i gatunätet. Hornsbergs Strand flyttas norrut och Franzéngatan breddas och trädplanteras i enlighet med program för nordvästra

Kungsholmen och detaljplanen för kv Kojan mm. All boendeparkering sker i garage, endast handikapparkeringsplatser för besökare anordnas på gatumark i anslutning till entréer.

Ca 140 P-platser byggs i parkeringsgaraget. Parkeringsstalet 0,55 per normallägenhet (= 100 kvm BTA) uppfylls därmed.

Parkmark

Staden ansvar för anläggande av de två parker som ska tillskapas, dels parken invid och under Essingeleden dels parken öster om bebyggelsen.

Parken invid och under Essingeleden kommer att underbyggas med ett garage med tillfart via det östra bostadshuset. Ett trapphus kommer att leda upp från garaget i parken. Utrymmet mellan garagets skyddslager och den blivande parknivån skall vara planterbart. Byggherren ansvarar för att garaget har erforderlig bärlast för aktuell jordlast och renhållningsfordon.

Gångvägarna i parken öster om bebyggelsen skall dimensioneras för brandfordon.

Elnätstation

Fortum har en nätstation placerad ovan mark mitt i planområdet. Den avses flyttas till västra bostadshusets parkeringsgarage, nedre planet. Byggherren upplåter utan ersättning utrymmet till Fortum.

Staden ansvar för och bekostar flytt och anläggande av elnätstationen.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten har vattenledningar inom planområdet, som avses omlokaliseras till Hornsbergs Strand, i gatans nya läge.

Byggnaderna kommer att anslutas till Stockholm Vattens ledningsnät.

Geotekniska förhållanden och radon

Bebyggelsen ligger i huvudsak på berg. Förekomsten av markradon ska undersökas och erforderliga skyddsåtgärder utföras. Tunnelbanan passerar under den östra byggnaden, vilket ställer särskilda krav på grundläggningen.

Byggherren ansvarar för och bekostar erforderliga geotekniska undersökningar på kvartersmark.

Förorenade massor

Förekomsten av förorenade massor ska undersökas av staden. Byggherren ansvarar för och bekostar hantering av massor under mindre känslig markanvändning (mkm).

Energi

Byggherren avser att tillgodose byggnadernas värmebehov genom bergvärme. Ett särskilt nyttjanderättsavtal mellan staden och byggherren skall tecknas härför. Åtgärderna berör riskområdet för tunnelbanan, varför medgivande måste inhämtas från SL.

Bergvärme kräver tillstånd av miljöförvaltningen.

Dagvatten

I enlighet med stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) ska dagvatten i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet. Möjlighet till samordning med parken finns.

Avfallshantering

Byggherren ansvarar för att följa stadens riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

Störningar under byggtiden

Stadens krav vad gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

MILJÖPÅVERKAN

Olika miljölagar och regler ställer krav på byggnadernas rumsliga och tekniska utformning. Buller, partiklar i luft och riskfrågor omhändertas till största del av byggherren med hjälp av olika tekniska lösningar. Planen innebär betydande miljöpåverkan, och konsekvenserna för detta redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

En uppföljning av planens miljökrav vad gäller luftkvalitet och buller avses ske fem år efter att bebyggelsen uppförts. Se miljökonsekvensbeskrivningen.

Erforderliga åtgärder beträffande buller, partiklar i luft och riskfrågor följs upp i samband med hanteringen av bygglov och bygganmälan. Eventuella framtida tillståndsansökningar för miljöstörande verksamheter inom intilliggande fastigheter med planbestämmelse industri följs upp av miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget.

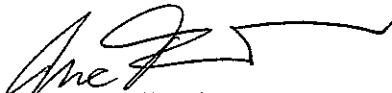
Stadens exploateringskostnader avser kostnader för utredning, projektering, omläggning av ledningar, anläggande av gator och park, fastighetsbildning och anslutningsavgifter för VA.

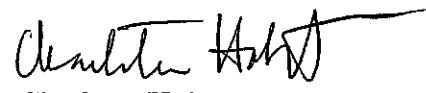
Byggherren bekostar all byggnation på kvartersmark, vilket också innefattar erforderliga utredningar.

Vägverket ska på stadens bekostnad uppföra bullerplank på de relevanta delar av Essingeleden, som idag saknar det.

Finansiering

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.


Arne Fredlund
planchef


Charlotte Holst
planarkitekt