

**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Planavdelningen
Karin Månsson
Tfn 08-508 28 105

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (3)

2008-10-14

Dp 2004-14499-54

Förslag

Detaljplan för

**Etapp 3 av handelsområdet vid Bromma flygplats, Bromma Center,
som utgör del av Ulvsunda 1:1 m fl**

i stadsdelen Riksby
i Stockholm

Dp 2004-1499-54**BAKGRUND**

Planarbetet utgör tredje etappen av handelsområdet vid Bromma flygplats, som nu döpts till Bromma Center. Det gamla SAS-kontoret gavs utökad användning till hotell 2003 och hangarområdet fick permanent handelsanvändning och kulturskydd våren 2004.

Syftet med planarbetets tredje etapp är att i den resterande delen av handelsområdet vid Bromma flygplats ersätta dagens barackbebyggelse med nya större byggnader för centrumändamål, omstudera två av områdets infarter samt förbereda Tvärbanans dragning genom området. Idag finns där handel och verksamheter med tillfälliga bygglov i slitna baracker från 1940-talet.

Planförslaget innebär en stor ökning av handelsytan och en omvandling från stormarknadshandel till ett högklassigt shoppingcentrum. KF Fastigheter AB och Fastighets AB Bromma Center Södra (tidigare Brommaporten KB) har lagt fram ett gemensamt förslag för etapp 3 som innehåller ca 70 000 kvm BTA handel/centrumändamål, vilket motsvarar ca 50 000 kvm LOA (uthyrningsbar lokalyta), samt ca 11 000 kvm BTA kompletterande ytor..

Den nya byggnadens slutna fasad mot Ulvsundavägen bedöms medföra försämrad utluftning på vägen, så att halten av partiklar (PM10) höjs. Detta bedöms innebära betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken, och kräver uppföljning när byggnaden färdigställts.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet ligger mellan Ulvsundavägen och Flygplatsinfarten, och omfattar det område sydost om hangarerna som arrenderas av KF Fastigheter (tidigare kallat entréområdet), en mindre yta vid infarten mot Karlsbodavägen som arrenderats av Norsk Hydro, marken i kilen mellan Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen, som arrenderas av Fastighets AB Bromma Center Södra (tidigare kallat barackområdet) samt slänten mellan Flygplatsinfarten och

parkeringsytan, som också arrenderas av KF Fastigheter. Dessutom överlappar den nya planen hangarområdesplanen öster och söder om hangar 3 och väster och söder om hangar 1. Planområdet berör delar av Ulvsunda 1:1, Riksby 1:4, Trafikflyget 1 och Trafikflyget 5. Planområdets yta är ca 96.000 kvm. Marken ägs av staden.

Tidplan för planarbetet

Utställning	4 kv 2008
SBN godkännande	4 kv 2008
KF antagande	1 kv 2009

Möjlig byggstart om planarbetet inte försenas är våren/sommaren 2009.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och de båda byggherrarna, KF Fastigheter AB och Fastighets AB Bromma Center Södra. Avtalen ska godkännas av exploateringsnämnden/kommunfullmäktige. De kommer att behandla upplåtelse av mark, fördelning av exploateringskostnader, ansvarsfördelning, uppföljning av betydande miljöpåverkan m m och avses upprättas senast innan planen godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

Innan planen antas skall ett genomförandeavtal för Tvärbanans dragning genom planområdet tecknas mellan Stockholms stad, SL, Stockholms läns landsting samt byggherrarna. I genomförandeavtalet regleras ansvarsgränser för investeringar, ägande och drift. Det innebär att avtalet behandlar samarbetsformer och störningar under byggtiden, samt även störningar efter öppnandet av Tvärbanan (exempelvis vibrationer och andra miljöstörningar). I genomförandeavtalet klarläggs även finansieringen av en eventuell hållplatsutbyggnad för Tvärbanan i Bromma Center.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan saknas inom planområdet och det bedöms ej nödvändigt att upprätta en ny fastighetsplan för att genomföra fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen bekostas av staden. Området närmast Ulvsundavägen avses indelas i flera fastigheter. Eventuellt kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsindelning i anslutning till infarten från Karlsbodavägen respektive Tvärbanans hållplats. Fastighetsindelningen i området mellan kv Trafikflyget och Flygplatsinfarten, med planerad släntbebyggelse, avpassas efter bebyggelsens slutliga utformning.

Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov kan ges.

Servitut m m

De nybildade fastigheterna skall medverka i en gemensamhetsanläggning avseende parkering, tillfart m m, som betjänar hela handelsområdet. I planen angivna områden för gångpassage, utfart för angränsande fastighet och Tvärbanan (d-, y- och T-områden) regleras i avtal och kan också skrivas in som servitut med lämplig kommunalägd fastighet som härskande.

Rätt till allmänna ledningar inom kvartersmark (u-områden) säkras med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Marken avses upplåtas med tomträtt till KF Fastigheter. Beträffande Fastighets AB Bromma Center Södra har förhandlingar upptagits om en ev försäljning. Stadens ökade inkomster i form av kapitaliserad tomträttsavgäld och ev köpeskilling är betydande i jämförelse med dagens arrendeintäkter för den nedslitna barackbebyggelsen. Inkomstökningens storlek kommer att bero på utfallet av förhandlingar.

Staden och byggherrarna åtar sig att tillsammans bekosta vissa infrastrukturåtgärder i samband med planens genomförande. Byggherrarnas och stadens åtaganden kommer att regleras i särskilda överenskommelser om exploatering. Byggherrarna utför all projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering på kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för VA, el, gas, fjärrvärme och tele finns i Ulvsundavägen.

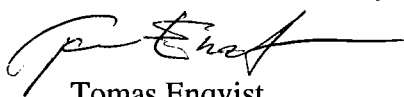
En elnätsstation som uppförts av Fortum inom Riksby 1:4 måste flyttas när Tvärbanan byggs. Den ges ingen egen fastighet eller bygg rätt i planen, utan detta löses genom servitut mellan Fortum och KF Fastigheter.

En ledning till luftfartsverkets VIP-terminal/Graf Air går genom planområdet. Ledningen måste flyttas i samband med exploateringen. Ansvaret för detta regleras mellan staden och byggherrarna i överenskommelse om exploatering.

Byggherrarna svarar för en första uppföljning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför, genom att när byggnaderna mot Ulvsundavägen är klara initiera och bekosta en ny modellberäkning av partikelhalter (PM10) på Ulvsundavägen. Uppföljningen bör föras in i kontrollplanen i byggnadsmålan.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med David Grind, exploateringskontoret, Rolf Gäfvert trafikkontoret, och Bengt Rehn och Micael Johansson, lantmäterimyndigheten.



Tomas Enqvist
Planchef



Karin Månsson
Planarkitekt