



# STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN  
Emma Byström  
Tfn 08-508 266 57

DNR 2010-11429-54

2011-11-11

1(3)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## **Förslag**

Detaljplan för fastigheterna

### **Paradiset 23 och 27**

i stadsdelen Stadshagen

i Stockholm

**S-Dp 2010-11429-54**

## **HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning och en planbeskrivning.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Fastigheterna Paradiset 23 och 27 i stadsdelen Stadshagen är industrifastigheter som idag främst används som kontor och diverse verksamheter av centrumkaraktär, samt en gymnasieskola och en mindre biltvättanläggning. Planen syftar till att bekräfta pågående användning, samt utreda möjligheten att omvandla del av fastigheterna till bostäder.

Planförslaget innebär en byggrätt för centrumändamål om cirka 22 000 kvm BTA ovan mark, bostäder om cirka 14 000 kvm BTA och biltvätt på 280 kvm BTA under mark. 105 lägenheter inklusive 19 radhus på tak möjliggörs i och med planförslaget.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Preliminär tidplan**

Samråd	dec/jan 2011
Utställning	april/maj 2012
Antagande i stadsbyggnadsnämnden, SBN	juni 2012
Laga kraft, om ej överklagad	juli 2012

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden.

### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga förrättningar. Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av erforderliga avtal.

Byggherren ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägoförhållanden**

Paradiset 23 och 27 ägs av Fabege, genom bolaget PriFast AB.

### **Fastighetsplan**

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällande fastighetsplaner för Paradiset 23 och 27 att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Inom hela planområdet ska möjlighet finnas att bilda fastigheter i olika nivåer (3-dimensionell fastighetsbildning). Detta avser till exempel bostäder.

### **Gemensamhetsanläggning och servitut**

Gångförbindelse mellan Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen genom Paradiset 23 kan säkerställas med gemensamhetsanläggning.

Erforderliga servitut och gemensamhetsanläggningar bör bildas för gårdsanläggningar, garage etc.

### **Övrigt**

Det är viktigt att man vid om- och tillbyggnad tar hänsyn till gällande fastighetsgränser med avseende på bl.a. brandfrågor och bärande byggnadskonstruktioner, dvs. att varje fastighets byggnad kan fungera som självständig byggnad eller att gemensamhetsanläggning inrättas för bärande byggnadskonstruktioner i fastighetsgränser.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Fabege bekostar framtagandet av detaljplan enligt gällande planavtal. Planen innebär inga kostnader för staden.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Utformning och utförande av bebyggelsen**

Planbeskrivningens kvalitets- och gestaltningsbeskrivning ska utgöra styrdokument vid lovprövningen och ange en kvalitetsnivå för gestaltning av byggnader och den yttre miljön.

Erforderliga åtgärder på fläktar och dylikt på kringliggande bebyggelse ska genomföras så att gällande bullerkrav för bostäderna kan innehållas. Åtgärder bekostas av exploitören.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Ombyggnader som påverkar anslutningar till kommunala vatten- eller andra ledningsnät utförs av byggherren i samråd med ledningsbolag på byggherrens bekostnad.

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertaras lokalt där så kan ske. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter



fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

### **Byggtiden**

Stadens krav avseende byggbuller 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 i bygghandlingarna.

### **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Annica Fagerberg, Tengbomgruppen AB. Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Monica Almquist, exploateringskontoret och Anna Bremberg, lantmäteriet. Illustrationer samt ritningsunderlag är framtaget av Megaron Arkitekter.

Nina Åman  
Sektionchef

Emma Byström  
Planhandläggare