



**Laga kraft: 2013-12-06**

## **DETALJPLAN FÖR VÄSTÄNDA I M FL**

### **I STADSDELEN ÅRSTA OCH ENSKEDE GÅRD I STOCKHOLM DP 2007-36738-54**

#### **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. Till planen hör också ett gestaltungsprogram samt ett kvalitetsprogram.

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen ingår i det övergripande planprogrammet för Årstastråket, vars syfte är att med förtätningsbebyggelse skapa en stadsmässig miljö med gator och bebyggelsekvarter längs med Johanneshovsvägen och tvärbanan i Årsta.

Den aktuella detaljplanen möjliggör ny bebyggelse med ca 450 lägenheter kring korsningen Johanneshovsvägen/Årstavägen samt en förändring av gaturummen. Planen rymmer bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna ut mot gatan, en förskola samt mark för allmänt ändamål som gata och natur/park.

#### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE**

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, utan skall fungera som vägledning för de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vägar, markåtkomst mm regleras i särskild ordning genom respektive speciallag.

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Markägoförhållanden**

Planen berör fastigheten Västända 1 samt del av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1. Planområdet är ca 4,8 ha. Västända 1 innehas med tomträtt av JM. Staden äger Västända 1, Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1.

##### **Markanvisningar**

Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 har delvis anvisats till JM (bostadsrätt), SBC (bostadsrätt) och AB Familjebostäder (hyresrätt) genom beslut i Gatu- och fastighetsnämnden 2001-04-03. Stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt i det fall det är fråga om hyresrätter och äganderätt i det fall det är fråga om bostadsrätter.

### **Ansvarsfördelning**

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid granskning av bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal och överenskommelser.
- Staden ansvarar för anläggande inom allmän platsmark.
- Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Byggherrarna ansvarar för uppförande, drift och skötsel av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

### **Avtal som erfordras för genomförandet**

Bland annat följande avtal och överenskommelser behöver tecknas eller har tecknats för att planen skall kunna genomföras:

- Genomförandeavtal med SL och Trafikverket (rörande tvärbanan och vägtunneln Södra länken) är tecknade.
- Genomförandeavtal med Stockholm Vatten avseende nya ledningar i området.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse alternativt markförsäljning, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelse med JM bostad AB är tecknad. Överenskommelserna reglerar kommande markupplåtelser samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader mm).
- Avtal med övriga ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

### **Huvudmannaskap**

Huvudman för allmänna gator, park, natur, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

### **Gestaltningsprogram för gestaltning av nybyggnation på kvartersmark**

Ett gestaltningsprogram med riktlinjer för bebyggelse inom kvartersmark har upprättats. Programmet ska ligga till grund för projektering, bygglovhantering, genomförande och förvaltning av området.

### **Kvalitetsprogram för gestaltning av allmän mark**

Ett kvalitetsprogram med riktlinjer för offentlig miljö har upprättats. Programmet ska ligga till grund för projektering, marklovhantering, genomförande och förvaltning av området.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden upphör fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

## Tidplan

Utställning II  
Antagande SBN

3 – 31 oktober 2012  
13 december 2012

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

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

*Område B1C1, B1C2 kv Bolmen*

Tomten bildas genom avstyckning av kvartersmark från Årsta 1:1.

*Områdena B1C1, B1C2, B1C1, östra kvarteret*

Tomten bildas genom avstyckning av kvartersmark från Enskede Gård 1:1 och fastighetsreglering av övrig kvartersmark från Årsta 1:1.

*Områdena B1S1, B1C1S1,S2, B1C2, kv Medlemmen*

Tomterna bildas genom avstyckning av kvartersmark från Enskede Gård 1:1.

*Områdena B1, B1C1, B1C2, B1C1(T1), B1T2(T1), B1T2, kv Västända, gränсар mot Södra länken, överdäcker Tvärbanans spårområde*

Tomten/tomterna bildas genom avstyckning och fastighetsreglering av kvartersmark från Enskede Gård 1:1 och ett mindre område av Årsta 1:1, kv Västända och delområdena B1C1 respektive B1, delvis med tredimensionella avgränsade fastighetsutrymmen (på plankarta betecknade med B1(T1), B1T2(T1), B1C1(T1)).

*Område Gata på plankartan*

Delar av fastigheterna Västända 1, Årsta 1:1, Enskede Gård 1:1 övergår till allmän platsmark (gata).

### Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggning kvartersgata och gårdsdäck kan bildas, B1T2(T1), B1T2.

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

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

## TEKNISKA FRÅGOR

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem. Allt arbete invid Tvärbanan ska utföras enligt SL:s föreskrifter och anvisningar.

### **Befintliga ledningar**

Befintlig vattenledning på Johanneshovsvägens västra sida (över tvärbanans spår) ska flyttas till den östra sidan vägen.

### **Markrening**

Vid flytt av vattenledning på fd bensinstationstomt ska marken kring ledningen saneras.

### **Dagvatten**

Dagvattenledningar byggs ut, men kommer att tas i drift först när en större del av Årstastråket är utbyggt. Till en början kommer dagvattnet att ledas till avloppsledningar.

### **Gångväg**

En gångförbindelse föreslås anordnas omedelbart söder om Tvärbanan. Ansvar för utbyggnaden, drift, underhåll och vidmakthållande, inklusive nödvändiga säkerhetsåtgärder avseende närheten till Tvärbanan och dess kontaktledning åvilar staden genom dess exploateringsnämnd.

### **Bullerskärm**

En bullerskärm ska anordnas på kvartersmark mellan östra kvarteret och Tvärbanan. Bullerskärmen ska utföras så att vägfordon, inklusive tunga lastbilar hindras från att komma ut i spårområdet. Ansvar för utbyggnaden inklusive nödvändiga säkerhetsåtgärder avseende närheten till Tvärbanan och dess kontaktledning samt drift och underhåll åvilar byggherren.

### **Överdäckningskonstruktion**

Överdäckningskonstruktion på kvartersmark inom det västra kvarteret ska om inte annat skriftligen avtalas vara skyddad mot brand i spårområdet. Ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av brandskydd åvilar byggherren.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området samt andra intressen (spårområdet SL, vägtunnlar Trafikverket). Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Schaktarbetet beräknas komma igång efter antagen detaljplan. Ledningsarbeten påbörjas efter laga kraft vunen plan.

### **Byggetablering**

Byggetablering planeras i första hand att ske inom kvartersmark.

### **Störningar**

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark (t ex sprängning) skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet samt spåranläggningar och trafiken på desamma.

Innan inflyttning sker ska buller- stomljuds- och vibrationsnivåerna kontrollmätas under för Tvärbanan representativa trafikförhållanden för att verifiera att tillåtna värden inte överskrids. Detta kan regleras i de avtal som upprättas mellan SL och byggherrarna.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser och intäkter vid markförsäljningar.

Stadens utgifter utgörs av markförläggning av luftburen kraftledning, ledningsomläggningar, utbyggnad av gator, allmänna platser och parker samt fastighetsbildningskostnader. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar.

### **MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Maria Grahm Stadsbyggnadskontoret, Patrik Dahlin, exploateringskontoret och Anna Bremberg, lantmäterimyndigheten.

Eva Nyberg-Björklund  
planchef

Carolin Andersson  
planeringsarkitekt