



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Daniel Linder  
Tfn 08-508 272 56

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(7)

2010-04-29

S-Dp 2007-38473-54

**Förslag**

Detaljplan för  
**Hornsbergs bussdepå m.m.**  
i stadsdelen Kristineberg  
i Stockholm  
**S-Dp 2007-38473-54**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan för planarbete och genomförande**

Plansamråd	2 kvartalet 2010
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	4 kvartalet 2010
Utställning	2 kvartalet 2011
Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	3 kvartalet 2011
Antagande i kommunfullmäktige	4 kvartalet 2011
Byggtid bussdepå	ca 5 år
Byggtid kontor	ca 5 – 10 år

**Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för avtal och samordning mellan staden, byggherrarna och övriga inblandade parter. Nämnden ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Idrottsnämnden ansvarar för evakueringen av idrottsverksamhet under byggtiden.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) ansvarar för och bekostar utbyggnaden av den nya bussdepån.

SL ansvarar för att återställa Kristinebergs idrottsplats till ursprunglig standard. Staden, genom exploaterings- och idrottsnämnderna, ansvarar för och bekostar eventuella standardhöjningar.

Skanska Fastigheter Stockholm AB ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kontorsbebyggelsen.

**Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

### **Genomförandetid**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns rimliga möjligheter att genomföra detaljplanen under tio år. Planens genomförandetid föreslås därför upphöra tio år efter det att beslutet att anta planen vunnit laga kraft.

### **Avtal**

Följande avtal, som ska tecknas före antagandet av planen, behövs för planförslagets genomförande:

- Överenskommelse om fastighetsreglering och genomförande mellan staden och SL
- Överenskommelse om genomförande mellan staden, Trafikverket och SL
- Överenskommelse om överlåtelse och exploatering mellan staden och Skanska
- Överenskommelser om gemensamhetsanläggningar och servitut mellan staden, Trafikverket, SL och Skanska
- Tillägg till SISAB:s tomträttsavtal angående avstående av mark

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar följande hela fastigheter:

Kristineberg 1:7, vilken ägs av Stockholms stad  
Kristinebergs slott 3, vilken ägs av Stockholms stad  
Kristinebergs slott 6, vilken ägs av Stockholms stad

Därutöver omfattar planområdet delar av följande fastigheter:

Kristineberg 1:4, vilken ägs av Stockholms stad  
Kristinebergs slott 4, vilken innehas med tomträtt av SISAB  
Kristinebergs slott 10, vilken ägs av SL

#### **Fastighetsbildning**

En fastighet bildas för bussdepå. Planförslaget möjliggör att denna kan ha tredimensionella utrymmen. Flera fastigheter bildas eller ombildas för kontorsändamål, idrottsändamål, allmänna platser m.m. Dessa kan urholkas av tredimensionella fastighetsutrymmen för bussdepån.

Projektet förutsätter att utrymningstrappor, lanterniner och ventilationsanordningar – som hör till den underliggande bussdepån – anordnas inom ovanförliggande mark vilken betecknats park och torg. Dessa markområden utgör allmänna platser, vilka generellt sett inte får fastighetsindelas på ett sådant sätt att enskild rätt uppkommer. Särskilda planbestämmelser har förts in i planförslaget för att möjliggöra anordningarna och säkerställa deras tillhörighet till depåns tredimensionella fastighetsutrymme.

Områden som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats, kan genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet. Detta kan ske genom inlösen.

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Servitut eller gemensamhetsanläggningar kan behövas för flera ändamål, exempelvis gångbro, glastak över ljusgård, utrymningsvägar, infarter samt för andra konstruktioner och anläggningar.

Torgyta inom kvartersmark kan ingå som del i någon av omkringliggande kontorsfastigheter och kan utgöra en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för garage under kontorsbyggnader, lastgata, infarter till garage samt för andra konstruktioner och anläggningar där så erfordras.

### **Övriga rättigheter**

Trafikverket är väghållare för Essingeleden. Det finns en befintlig avtalsrättighet. Planförslaget möjliggör för tredimensionell åtskillnad för vägområdet.

### **Fastighetsplan**

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande tomtindelningar för fastigheterna Kristinebergs slott 3, 4, 6 och 10. Det bedöms inte vara nödvändigt att upprätta nya fastighetsplaner för att genomföra fastighetsbildningen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Ekonomi**

Staden kommer att förvärva SL:s fastighet Kristinebergs slott 10. Stadens övriga utgifter utgörs bl.a. av anläggandet av gator, park och torg samt för evakuering, diverse provisorier och flytt av ledningar.

Omlokaliseringen av Hornsbergs bussdepå möjliggör att bygggrätter för kontor och bostäder kan skapas inom området där depån tidigare var belägen. Stadens utgifter bedöms täckas av de framtida försäljningsinkomsterna.

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden har utförts för projektet. Analysen redovisar ett positivt nettonuvärde för staden.

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

### **Inlösen**

Detaljplanen ger staden rätt och skyldighet att lösa in de delar av fastigheten Kristinebergs slott 10, vilka på plankartan betecknats gata, torg och genomfart.

Planen ger staden rätt och skyldighet att lösa in en del av tomträtten inom fastigheten Kristinebergs slott 4. Rättig- och skyldigheten avser den mark inom fastigheten som i planförslaget är utlagd som park och idrottsområden.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Mark och grundvatten**

Respektive byggherre ansvarar för att genomföra de geotekniska och hydrologiska undersökningar som behövs för att fastställa grundvattennivå och

markens beskaffenhet innan utbyggnaden av planområdet påbörjas. Byggherrarna ansvarar också för åtgärder för att behålla grundvattennivån under byggtiden.

### Markföroreningar

Inom planområdet har föroreningar hittats i mark och i vissa byggnader. Planområdet ska saneras innan byggnation påbörjas. SL ansvarar för att sanera föroreningar inom bussdepåns nuvarande område. Övriga berörda fastighetsägare ansvarar vid behov för sanering av annan mark. Saneringen ska ske i samråd med stadens miljöförvaltning.

### Naturmark

Vid utbyggnaden av området behövs särskilda åtgärder för att skydda enskilda träd. Åtgärderna ska planeras och utföras i huvudsaklig överensstämmelse med den bedömning av miljöpåverkan som tas fram under planarbetet. Byggherren ansvarar för att åtgärderna skrivs in i entreprenadkontrakt. Vite för att skydda träden kommer att föras in i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

### Kulturmiljö

Vid utbyggnaden av området behövs särskilda åtgärder för att skydda vissa kulturvärden hos befintlig idrottsanläggning. Åtgärderna ska planeras och utföras i huvudsaklig överensstämmelse med den bedömning av miljöpåverkan som tas fram under planarbetet. Byggherren ansvarar för att åtgärderna skrivs in i entreprenadkontrakt.

## GENOMFÖRANDE

### Förslag till utbyggnad

#### Skede 1

Den första utbyggnadsetappen innebär rivningar av delar av befintlig bussdepå samt omdisponeringar av depåns infart, uppställning och tankning. Idrottsplanen rivs och tillfälliga uppställnings- och parkeringsytor ställs i ordning. Skede 1 beräknas pågå i ca ett år.

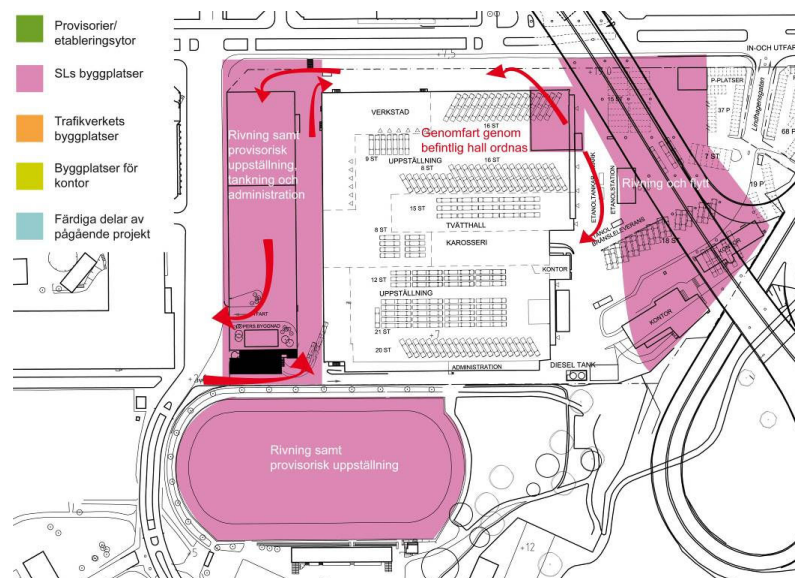


Illustration – skede 1

### Skede 2

Den andra utbyggnadsetappen innebär att den nya bussdepåns infart och verkstäder byggs. Samtidigt pågår ombyggnadsarbeten vid Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan). Skede 2 beräknas pågå i ca två år.

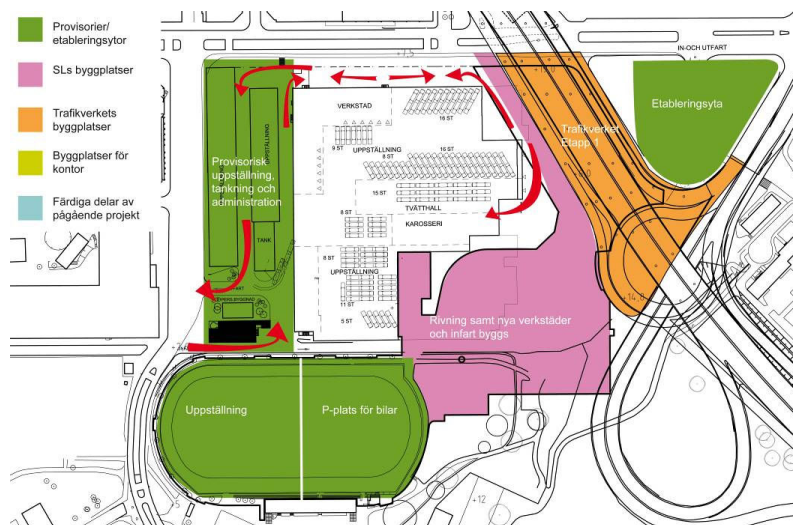


Illustration – skede 2

### Skede 3

Den tredje etappen innebär att den nya bussdepåns uppställningshall, tvätt och tankning byggs ut. Det nya Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) färdigställs. Skede 3 beräknas pågå i ca två år.

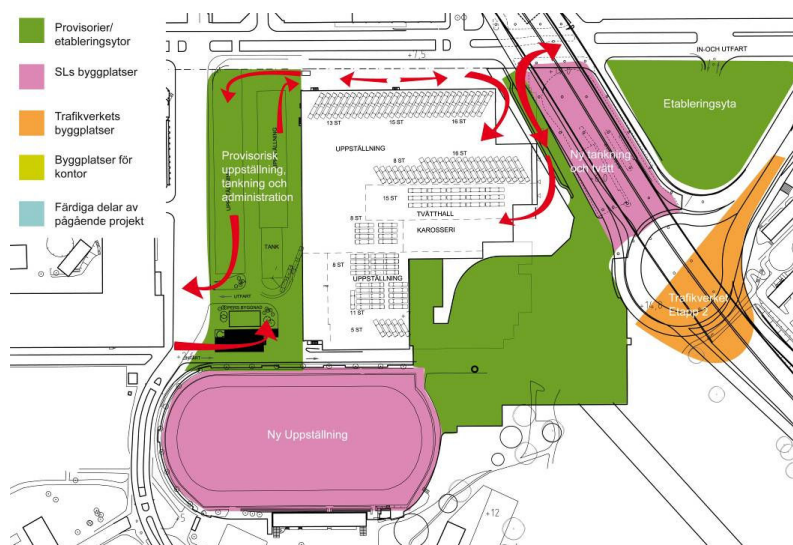


Illustration – skede 3

### Skede 4

Den sista utbyggnadsetappen innebär utbyggnad av allmän plats, kontorsbyggelse samt den nya Kristinebergs idrottsplats. Färdigställandet av idrottsplatsen beräknas ta ca ett år. Parallellt kan utbyggnad av gator, torg, park och kontor ske. Utbyggnaden av kontoren ska ske etappvis under uppskattningsvis fem – tio år.

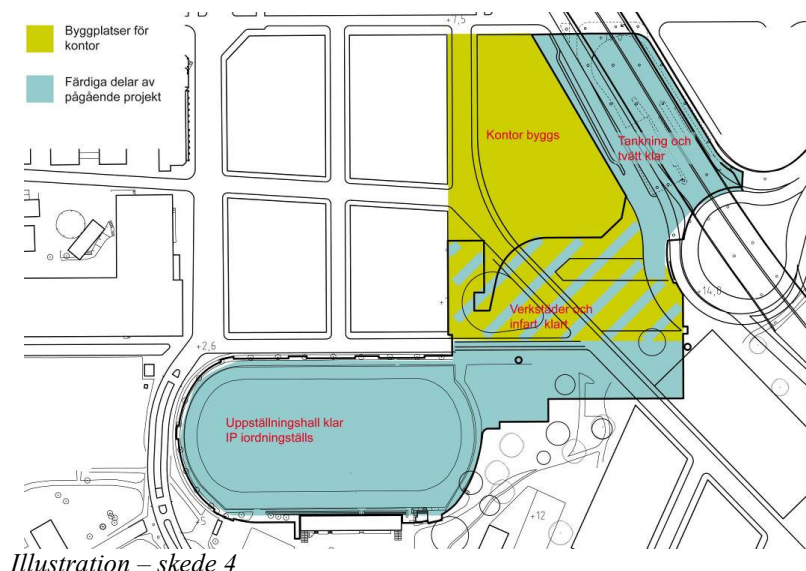


Illustration – skede 4

### Driften av bussdepån under byggtiden

Verksamheten vid bussdepån ska kunna bedrivas under hela byggnadstiden. Ovanstående förslag till etappindelning har utformats för att möjliggöra detta.

### Evakuering av Kristinebergs idrottsplats

Inför sommarsäsongen 2011 kommer idrottsverksamheterna som normalt bedrivs på Kristinebergs idrottsplats att evakueras till andra idrottsplatser. Kristinebergs idrottsplats beräknas åter kunna tas i bruk efter fem – sex års byggtid.

Evakueringen av idrottsverksamheten kommer att ske enligt följande.

#### Fotboll

Idrottsförvaltningen bedömer att Djurgårdens damfotbollslag, som spelar i allsvenskan, kommer att kunna evakueras till lämplig idrottsplats. Övrig fotbollsverksamhet som använder idrottsplatsen kommer att kunna evakueras till någon närlägen bollplan.

#### Friddrott

Den tävlings- och träningsverksamhet i friddrott som bedrivs av föreningslivet kommer att evakueras till den upprustade och moderniserade Spånga IP under byggtiden. För de allra yngsta friddrottsutövarna kommer ett ersättningsalternativ på Kungsholmen att finnas.

#### Skolidrott

Skolornas verksamhet på stadens idrottsplatser är omfattande. Det kommer inte att vara möjligt att fullt ut hitta verksamhetstider på närlägen idrottsplatser för att kompensera för skolornas nyttjande av Kristinebergs idrottsplats. Ersättningsalternativ på Kungsholmen kommer att finnas, men några skolor kommer att behöva resa till idrottsplatser belägna i ytterstaden – speciellt i samband med s.k. idrottsdagar.

**MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Daniel Linder, stadsbyggnadskontoret, i samråd med Eleonor Eklind Forslin, exploateringskontoret samt Karin Lindgren Gardby, lantmäterimyndigheten.

Katrin Berkefelt  
Planchef

Daniel Linder  
Handläggare