



## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR KV TORA M FL

I STADSDELEN BROMSTEN I STOCKHOLM  
S-DP 2008-19226-54

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning.

### BAKGRUND

Planarbetet har föregåtts av ett detaljplaneprogram, *Bromstens industriområde - Program för stadsutveckling* (2006-07203-53) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2008-10-20 § 7.

Planläggningen syftar till att omvandla befintligt industriområde till en blandad stadsbebyggelse, möjliggöra nybyggnad av ca 535 lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskola samt anordning av gator, parker, Spångaåns vattenrum, teknisk infrastruktur och andra allmänna anläggningar.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.

De respektive byggherrarna ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse om exploatering respektive exploateringsavtal mellan staden och byggherrarna.

**Tidplan etapp 1**

Plansamråd	18 nov 2010 – 12 jan 2011
Utställning	2:a kvartalet 2011
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	3:e kvartalet 2011
Laga kraft (om planen ej överklagas)	3:e kvartalet 2011
Byggstart för gator och andra allmänna anläggningar (om planen ej överklagas)	2012
Byggstart inom kvartersmark (om planen ej överklagas)	2014

**Tidplan etapp 2**

Omvandlingen av Bromstens industriområde kommer att ske etappvis genom en serie olika detaljplaner. På grund av platsens särskilda tekniska förutsättningar, kommer även denna detaljplans genomförande att delas upp i flera steg. Den del av planområdet som ligger sydöst om Stora parken avses genomföras i ett senare skede, eftersom arbeten i och kring åfåran kräver tillgänglighet till omkringliggande fastigheter och den nya pumpstationen vid Bromstens idrottsplats kan sättas i drift först när Skogängsvägens södra del byggts ut i sitt nya läge och med nytt ledningsnät. Någon detaljerad tidplan för etapp 2 har därför inte kunnat upprättas.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsbildningen kan ske med detaljplanen som grund. Genom avstyckning och/eller fastighetsreglering kommer ett antal fastigheter för bostäder, centrumändamål, skola och tekniska anläggningar att nybildas och/eller ombildas.

**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar följande fastigheter och marksamfälligheter:

Botvid 1 och 2 (del av)

Bromsten 8:1 (del av), 8:26 (del av), 8:30 (del av), 8:31 (del av), 8:58 och s:1 (del av)

Bromstens gård 1

Eskil 9 (del av)

Gunhild 4 (del av), 5 (del av) och 7 (del av)

Gustav 1 (del av)

Lunden 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 och s:26

Tora 3, 4 och 5

Gunhild 4 ägs av Meraxil Bygg och Fastighets AB, Gunhild 5 och Gustav 1 av Gefle Bygg & Förvaltning AB, Gunhild 7 av JM AB, Lunden 13 av Kommunalförbundet Norrvatten samt Tora 3 av Elie Chammas.

Övrig mark ägs av staden. Staden har upplåtit Bromstens gård 1 till Sisab och Botvid 1 till Nils E Skantze AB med tomträtt.

### Användning av mark

Kvartersmark utgörs av områden betecknade (B), BC1, BC2, C, E, E1 och S. Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknade GATA, GC-VÄG, NATUR och PARK samt vattenområden betecknade W.

### Fastighetsbildning

Kvartersmarken för elnätstationen, betecknad E, och återvinningsstationen, betecknad E1, båda belägna invid Mälarbanan föreslås omfatta nya fastigheter.

Fastighetsbildning för elnätstationen sker genom avstyckning från Gunhild 7 och skall vara genomförd innan bygglov kan ges.

Fastighetsbildning för återvinningsstationen sker genom avstyckning från Gunhild 5 och 7.

Kvartersmarken för pumpstation, betecknad E, belägen i planområdets södra del vid Bromstens idrottsplats, föreslås omfattas av en ny fastighet.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Bromsten 8:26.

Kvartersmarken för tekniska anläggningar, betecknade E och belägna vid Winquists väg, föreslås omfattas av en ny fastighet.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Bromsten 8:31.

### Fastighetsregleringar

#### Bostäder

Kvartersmarken för de föreslagna norra bostadskvarteren, betecknade BC1 och BC2, föreslås utgöras av befintlig fastighet Lunden 12. Lunden 16, 17, 18, 19, 20, 21 (del av), 22 (del av), 23, 24, 25 (del av) och s:26 (del av) regleras till Lunden 12.

Delar av Lunden 21, 22, 25 och s:26 regleras till Bromsten 8:31 för att utgöra gatumark.

Kvartersmarken för de föreslagna östra bostadskvarteren, betecknade BC1 och BC2, föreslås utgöras av befintlig fastighet Lunden 13. Mindre delar av Bromsten 8:1 och 8:31 regleras till Lunden 13.

Delar av Lunden 13 regleras till Bromsten 8:1 och 8:31 för att utgöra gatumark.

Kvartersmarken för det föreslagna södra bostadskvarteret, betecknat BC1 och BC2, föreslås utgöras av befintlig fastighet Tora 4. Del av Bromsten 8:31 regleras till Tora 4.

Delar av Tora 4 regleras till Tora 5 för att utgöra quartersmark och till Bromsten 8:31 för att utgöra gatumark .

Kvartersmarken för de föreslagna västra bostadskvarteren, betecknade BC1 och BC2, föreslås utgöras av befintlig fastighet Tora 5. Del av Bromsten 8:31 och del av Tora 4 regleras till Tora 5.

Delar av Tora 5 regleras till Bromsten 8:31 för att utgöra parkmark.

Till Tora 5 föreslås ett tredimensionellt utrymme genom att den allmänna gatan tillåts underbyggas med garage som kopplar ihop fastighetens två delar. Detta utrymme holkar ur Bromsten 8:31.

#### Centrumändamål

Kvartersmarken för centrumändamål, betecknad C och belägen i parken vid Winquists väg, föreslås utgöras av befintlig fastighet Botvid 1, med en mindre utsträckning än i nuläget.

Delar av Botvid 1 regleras till Bromsten 8:1 och 8:31 för att utgöra parkmark.

#### Skola

Kvartersmarken för skola, betecknad S, omfattande bl a nuvarande förskola vid Duvbovägen, föreslås utgöras av befintlig fastighet Bromstens gård 1. Delar av Bromsten 8:1 och 8:31 samt del av Eskil 9 regleras till Bromstens gård 1.

#### Allmän platsmark och vattenområde

Delar av planområdets allmänna platsmark, betecknad GATA, PARK och NATUR, samt vattenområden betecknade W, föreslås utgöras av befintlig fastighet Bromsten 8:31. Följande fastigheter eller delar därav föreslås regleras till Bromsten 8:31 eller annan lämplig kommunal fastighet:

- Botvid 1 (del av)
- Bromsten 8:58
- Gunhild 4, 5 och 7 (delar av)
- Gustav 1 (del av)
- Lunden 13, 21, 22, 25 och s:26 (delar av)
- Tora 3 (hela) och 4 (del av).

Delar av planområdets allmänna mark, betecknad GATA, PARK och NATUR, samt vattenområden betecknade W, föreslås utgöras av befintlig fastighet Bromsten 8:1. Följande delar av fastigheter föreslås regleras till Bromsten 8:1 eller annan lämplig kommunal fastighet:

- Botvid 1 och 2 (delar av)
- Eskil 9 (del av)
- Lunden 13 (del av)

#### Servitut

Detaljplanens genomförande är beroende av omfattande ledningsomläggningar. Samtliga nya ledningar förläggs inom allmän mark, med undantag för Spångaåns kulvert, som förläggs delvis inom Tora 5 söder om Mjölmarstigen. Detta område markeras med beteckningen *u* på plankartan och ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Samma ledningar behöver förläggas i den norra delen av Gunhild 4 vid fastighetsgränsen mot Gunhild 3, utanför aktuellt planområde. Marken saknar i vissa delar bestämmelser om tillgänglighet för allmänna underjordiska ledningar. Eftersom detaljplanearbete för Gunhild 4 pågår parallellt, bedöms tillgänglighet till marken under en övergångsperiod kunna tillgodoses genom avtal med fastighetsägaren.

Servitut ska bildas för att garantera tillgängligheten till dessa utrymmen inom Tora 5 och Gunhild 4.

Rätten till allmän gång- och cykelväg inom kvartersmark (x-område) säkras genom förrättningservitut eller avtalsservitut.

### Fastighetsplaner

Gällande fastighetsplaner inom planområdet upphör att gälla genom en administrativ bestämmelse på plankartan. Ny fastighetsplan erfordras inte.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherrarna ansvarar för kostnader för genomförandet av respektive delar av planen inom kvartersmark. Staden ansvarar för kostnader för genomförandet av planen inom allmän platsmark och vattenområden. Staden träffar avtal med privata fastighetsägare om medfinansiering av allmänna anläggningar.

### TEKNISKA FRÅGOR

Planerad bebyggelse avses anslutas till huvudsakligen nya ledningssystem.

#### Vatten

En befintlig huvudvattenledning går igenom området i Borghöjdsvägen och Winquists väg. Den byggs om med samma dimension som befintlig. Längs Borghöjdsvägen förläggs den nya ledningen i Stora parken.

Ett rundmatningssystem för lokal distribution byggs i Mjölmarstigen, Winquists väg och Skogängsvägen.

#### Avlopp

Huvudavloppsledningar ansluter till området från Tensta/Rinkeby i Fernlundastigen, från Spånga i Borghöjdsvägen och från de östra delarna av Bromsten parallellt med Spångaån vid kv Botvid. Samtliga kommer att läggas om.

Den befintliga avloppspumpstationen, *Sundby*, belägen vid Borghöjdsvägen nära Spångaån, ersätts med två nya pumpstationer; *Bromsten 1* inom kv Staffan vid Winquists väg och *Bromsten 2* vid Bromstens idrottsplats i planområdets södra del.

Alla kvarter inom planområdet ansluts till Bromsten 1 via självfallsledningar i Skogängsvägen, Mjölmarstigen och Winquists väg. Befintlig avloppsledning från Tensta/Rinkeby läggs om i Winquists väg för anslutning till Bromsten 1.

Huvudavloppsledningarna från Spånga och östra Bromsten ansluts till Bromsten 2. Eftersom driftsättningen av Bromsten 2 inte kan ske förrän den södra delen av Skogängsvägen byggs om, kommer befintlig pumpstation *Sundby* att finnas kvar under en mellanperiod.

Från pumpstationerna anläggs tryckavloppsledningar i Winquists väg, i Stora parken (under Spångaån), i åstråket söder om Åkantsgränd samt i södra delen av Skogängsvägen. Dessa ledningar korsar Mälarbanan i förlängningen av Stora parken och fortsätter mot Bromma reningsverk.

#### Dagvatten

Det befintliga dagvattennätet leder dagvatten från delar av Tensta, Rinkeby, Bromsten och Spånga till Spångaån, som också utgör en del av stadens dagvattensystem.

Samtliga dagvattenledningar läggs om inom planområdet. De nya ledningarna får i princip samma placering, med undantag för kulverten från Spånga som läggs om parallellt med Mjölmarstigen.

## **EI**

Två nya elnätstationer uppförs, nedanför fornborgen vid Winquists väg och inom nuvarande Gunhild 7 vid Stora parkens förlängning vid Mälarbanan. Befintlig elnätstation i korsningen Winquists väg/Borghöjdsvägen tas bort.

Inom planområdet finns en markförlagd högspänningsledning om 110 kV i Mjölmarstigen. Ledningen är en del av regionnätet och avses inte påverkas av planens genomförande.

## **Fjärrvärme**

Utbyggd fjärrvärme finns idag i Spånga centrum (Fortum Värme) samt vid Bromstens plan och västra delen av Erik Tegels väg (Norrenergi).

Förprojekteringen av ledningsnäten har samordnats för att möjliggöra en utbyggnad av fjärrvärmenätet inom planområdet.

## **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden upphör tio år efter det datum planen vunnit laga kraft.

## **MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Anna Savås, exploateringskontoret, och Henrik Trofast, lantmäterimyndigheten.

Katrin Berkefelt  
planchef

Daniel Andersson  
planarkitekt