



## 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, denna genomförandebeskrivning och gestaltungsprogram.

### 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 623 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**

Plansamråd	18 nov 2010 – 12 jan 2011
Utställning	2:a kvartalet 2015
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	3:e kvartalet 2015
Laga kraft (om planen ej överklagas)	3:e kvartalet 2015
Byggstart för gator och andra allmänna anläggningar (om planen ej överklagas)	2016
Byggstart inom kvartersmark (om planen ej överklagas)	2017

**Tidplan för övriga etapper**

Omvandlingen av Bromstens industriområde kommer att ske etappvis genom en serie olika detaljplaner.

**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, 2 och 7(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 Comodo finans AB, Gunhild 5 och Gustav 1 ägs av Gefle Bygg & Förvaltning AB, Gunhild 7 av JM AB, Lunden 13 av Ikano Bostad Projektbolag A AB och Botvid 7 ägs av Berit Christina Fredriksson. Övrig mark inom detaljplanen ägs av staden.

**Användning av mark**

Kvartersmark utgörs av områden betecknade BC1, BC2, E och S. Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknade GATA, NATUR och PARK samt vattenområden betecknade W.

**Fastighetsbildning**

Kvartersmarken för elnätstation och pumpstation, betecknade E, båda belägna invid Winquists väg föreslås omfattas inom fastigheten Staffan, vars gräns justeras enligt detaljplan.

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 anläggning, betecknad E och belägen vid Västra kvarteret, föreslås omfattas av en ny fastighet. Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Tora 4 och 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 kvartersmark 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.

#### **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, 7 (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.

### **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 Winguists väg för anslutning till Bromsten 1.  
Huvudavloppsledningarna från Spånga och östra Bromsten ansluts till Bromsten 2.

Från pumpstationerna anläggs tryckavloppsledningar i Winguists 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. Lokalt omhändertagande av dagvatten sker genom fördröjning med skelettjordar och grönytor före vattnet når Spånga-ån.

### **EI**

Två nya elnätstationer uppförs, nedanför fornborgen vid Winguists väg och inom nuvarande Gunhild 7 vid Stora parkens förlängning vid Mälarbanan. Befintlig elnätstation i korsningen Winguists väg/Borghöjdsvägen tas bort. Inom planområdet finns en markförlagd högspänningsledning om 110 kV i Mjölmarstigen. Ledningen är en del av regionnätet och påverkas inte 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 Sophie Dahllöf och Natascha Tofilovska exploateringskontoret samt Henrik Trofast, lantmäterimyndigheten.

Monika Joelsson  
planchef

Helena Persson  
stadsplanerare