



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Jonas Claeson
Tfn 08-508 27 592

UTSTÄLLNINGSHANDLING
DNR 2009-11340
2013-08-23
Rev 2016-06-16
1(7)

**Genomförandebeskrivning
Detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra
Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:2 mfl i
stadsdelen Hjorthagen, Dp 2009-11340**





Innehåll

Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Tidplan	3
Genomförande	3
Genomförandebeskrivningens syfte	3
Organisatoriska frågor	4
Fastighetsrättsliga frågor	4
Ekonomiska frågor	5
Tekniska frågor	6
Genomförandetid	6

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Stockholm växer och allt fler behöver bostäder, arbetsplatser, service och möjlighet att vistas i naturområden. Därför är bostadsbyggandet ett prioriterat politiskt mål i Stockholms stad. Hjorthagen är en del av stadens arbete med stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Den gamla industrimarken ska omvandlas till en attraktiv och levande stadsdel med god infrastruktur och service. Som ett led i detta har detaljplan för gasklocka 3 och 4 tagits fram.

Detaljplanens syfte är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse inom en del av Hjorthagen 1:1 och 1:2, Gasklocka 3 och 4. Projektet innehåller ca 320 bostäder, kulturella verksamheter samt offentlig service. Gasklocka 3s fackverk bevaras i sin karaktär med möjlighet till utveckling mot ett kulturellt ändamål. Gasklocka 4 rivs och ersätts med en ny 140 m hög byggnad av hög arkitektonisk kvalitet.

Tidplan

Utställning	kvartal 3, 2013
Godkännande SBN	kvartal 4, 2013
Antagande KF	kvartal 4, 2013
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 4, 2014
Rivningsarbeten och sanering start	kvartal 1, 2015
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 4, 2015
Byggstart	kvartal 1, 2016
Första inflyttning	kvartal 4, 2018

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

Revideringar efter mark- och miljööverdomstolens dom

Mark- och miljööverdomstolens dom, P 5979-15, 2016-06-16, innebär att byggnadshöjden sänks från +160,5 m till +110,0 m och att totalhöjden sänks från +165,0 m till +114,5 m. Därutöver läggs en utformningsbestämmelse till om att ”Utrymmet mellan högsta tillåtna byggnadshöjd och högsta tillåtna totalhöjd får endast inrymma master och tekniska anordningar, dock inte tilluftsintag och andra ventilationsanordningar.”

Genomförande

Genomförandebeskrivningens syfte

Genomförandebeskrivningen till planförslaget 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.

Arbetet med denna detaljplan påbörjades då lag SFS 1987:10 Plan- och bygglag, fortfarande gällde och planen slutförs därför enligt de bestämmelserna, varför en separat genomförandebeskrivning har upprättats.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Staden ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och anläggningar samt för rivning av gasklocka 4, utrivning av stålmanteln i gasklocka 3 samt marksanering inom planområdet. Byggherren ansvarar för all byggnation inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Markanvisningsavtal har tecknats med Oscar Properties för del av Hjorthagen 1:2 avseende kvartersmark. Planläggningsavtal är tecknat avseende Stadens kostnader för planläggning. Exploaterings- och köpeavtal kommer att tecknas inför antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet berör del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:2 och Hjorthagen 1:3. Planområdet uppgår till ca 3 ha.

Stockholms stad är lagfaren ägare av all mark inom planområdet. Blivande kvartersmark kommer att överlåtas till byggherren.

Fastighetsbildning

I samband med genomförande av detaljplanen kommer nya fastigheter att bildas genom fastighetsreglering och avstyckning. Planen medger även att tredimensionella fastigheter kan bildas.

Som ansats vid detaljplanens framtagande avses två fastigheter bildas – en fastighet för gasklocka 3 (konsthall/skulpturpark) och en för ersättningsbyggnaden (bostäder) för gasklocka 4, till vilken även garage och gårdsytor tillförs. Eventuellt kan egen fastighet (3D) komma att bildas även för nätstation (se även avsnitt ledningsrätter nedan).

Ledningsrätter

Ny servituts- eller ledningsrätt för nätstation kan komma att belasta blivande nya bostadsfastigheten, alternativt blidas ny fastighet för nätstationen (se ovan fastighetsbildning).

Servitut

Utrymme för grundläggning av stödmurar i/över fastighetsgräns mot allmän platsmark kommer att upplåtas med servitut.

Servitut ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:1 för allmän gångpassage över blivande fastigheter från Hjorthagsparken till gångbro mot Gasverksområdet.

Servitut ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:1 för bevarande av gasledning inom område markerat med q3 i blivande bostadsfastigheten.

Servitut kommer att bildas för anläggande, drift och underhåll av skulpturpark i bostadsfastigheten till förmån för blivande konsthallsfastigheten. I servitutsupplåtelsen ska de boende i bostadsfastigheten tillförsäkras rätt att vistas i skulpturparken.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för tillfartsväg, garage, sopsuganläggning och ledningar inom kvartersmark. Båda nybildade fastigheterna kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningarna. Rättigheter för vissa servisledningar kan komma att säkerställas genom servitut.

Fastighetsplaner

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas för planområdet.

Ekonomiska frågor

Planen bedöms ha en tillfredsställande ekonomisk genomförbarhet med den föreslagna exploateringen. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Staden svarar för anläggningar inom allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter för VA debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos Stockholm Vatten AB.

Gatukostnader

Genom erläggande av köpeskilling anses gatukostnader för detaljplanens genomförande vara erlagda.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Köpeskilling för kvartersmark regleras genom köpeavtal. Exploatören svarar för lagfartskostnader.

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

El och tele m.m.

Anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, fjärrkyla mm debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark för att återanvändas för bevattning. Bräddavlopp kommer att anslutas mot det kommunala dagvattennätet för avledning till recipient.

El/Tele

Inom kvarteret kommer en elnätstation att anläggas för byggnadernas försörjning med elkraft. Denna elnätstation kommer även att försörja gasklockorna 1 och 2 norr om Gasverkssvägen.

Fastigheterna kommer att anslutas till tele- och optofibernet (data).

Fjärrvärme, Fjärrkyla

Området kommer att förses med fjärrvärme och eventuellt fjärrkyla.

Avfallshantering

Hushållssopor kommer att omhändertas dels via sopsug med tre olika fraktioner (restavfall, tidningar, förpackningar) för återvinning av material, dels via avloppsledningsnätet för köksavfall fraktionerat med avfallskvarn i kök. Soprum kommer att anläggas för hantering av fraktioner som ska borttransporteras med sopsug.

Räddningstjänst

Då brand uppstått ska räddningstjänst beredas plats att angöra byggnaden i markplan eller genom garage för tillgång till de fem hissarna. Hissarna trycksätts och utgör därför egna brandceller, brandhissar. Antalet brandhissar har bedömts att vara fem till antalet. Även en trappa kommer att försörja byggnaden, även om det troliga alternativet kommer att vara just hiss. Byggnaden sektioneras också i olika brandceller för att undvika spridning.

Fortsatta studier kring brandfrågor kommer att krävas i samband med bygglov/byggnmälan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.



Medverkande

Framtagandet av genomförandebeskrivningen har gjorts genom planarkitekt Jonas Claeson, lantmätare Björn de Maré, KLM, för stadsbyggnadskontoret samt Lena Hall, exploateringsingenjör Grontmij AB, för exploateringskontoret.