



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Maria Pettersson

Tfn 08-508 266 62

DNR 2010-06964

2013-11-29

Rev. 2017-05-02

1(6)

# **Genomförandebeskrivning Detaljplan för del av fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1, Nockebyskogen, i stadsdelarna Nockeby och Nockebyhov i Stockholm, Dp 2010-06964**

## BAKGRUND

Exploateringsnämnden beslutade den 11 december 2008 att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1 i stadsdelarna Nockeby och Nockebyhov till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Planområdet är beläget längs med Drottningholmsvägen i kanten mot Nockebyskogen. Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av sex mindre flerbostadshus i 4 + 1 indragen våning med angöring via en ny väg från Gustav III:s väg. Planen reglerar även angöring till Nockeby reningsverks bergtrum och ytor för gata och park. Förslag till ny bostadsbebyggelse har i samråd med stadsbyggnadskontoret utarbetats av byggherrens arkitekt Brunnberg och Forshed.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Avtal**

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse skall träffas mellan staden och byggherren innan planen går till antagande. Det upprättas genom stadens försorg och behandlar bl.a. reglering av avgälder och marköverlåtelser. I avtalet behandlas även den strikta tidsreglering som krävs för transporter under byggtiden till och från planområdet så att konflikt inte ska uppstå med metanoltransporterna till Nockebyanläggningen. Kommunen, byggherren och Stockholm Vatten AB är överens om att ta ansvar för att undvika onödiga störningar mellan olika transporter. Den samordningen kommer även att regleras i de entreprenadkontrakt som upprättas för byggentreprenaderna inom planområdet.

Överenskommelse kommer att träffas mellan staden och Stockholm Vatten AB om ansvarsfördelning och handhavande vid reparation och underhåll av avåkningskyddet och av dricksvattenledningen.

### **Ansvar för genomförandet**

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov.

- Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas mellan staden och byggherren samt för avtal med Stockholm Vatten.
- Exploateringskontoret ansvarar även för nybyggnad av vändplan, omläggning av ledningar, ombyggnad av gång- och cykelvägen samt uppförande av avåkningskydd.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggherren bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- Byggherren ansvarar för att säkerställa att rutiner och regler avseende trafikbegränsningar i samband med leverans av metanol till Nockebyanläggningen blir införda i respektive entreprenadkontrakt.
- Ellevio ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark för elnätstation.

### **Planförfarande**

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt beskrivningar. Arbetet bedrivs med normalt planförfarande med programsamråd. Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

### **Påverkan på befintliga planer**

Detaljplanen ersätter inom sina gränser gällande detaljplanerna Pl 537, fastställd 1929, Pl 711, fastställd 1930, Pl 2659, fastställd 1942, Pl 5504, fastställd 1965 och Pl 6002, fastställd 1963. Planerna saknar genomförandetid.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastighetsrättsliga åtgärder prövas i lantmäteriförrättning, som söks och bekostas av fastighetsägaren. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

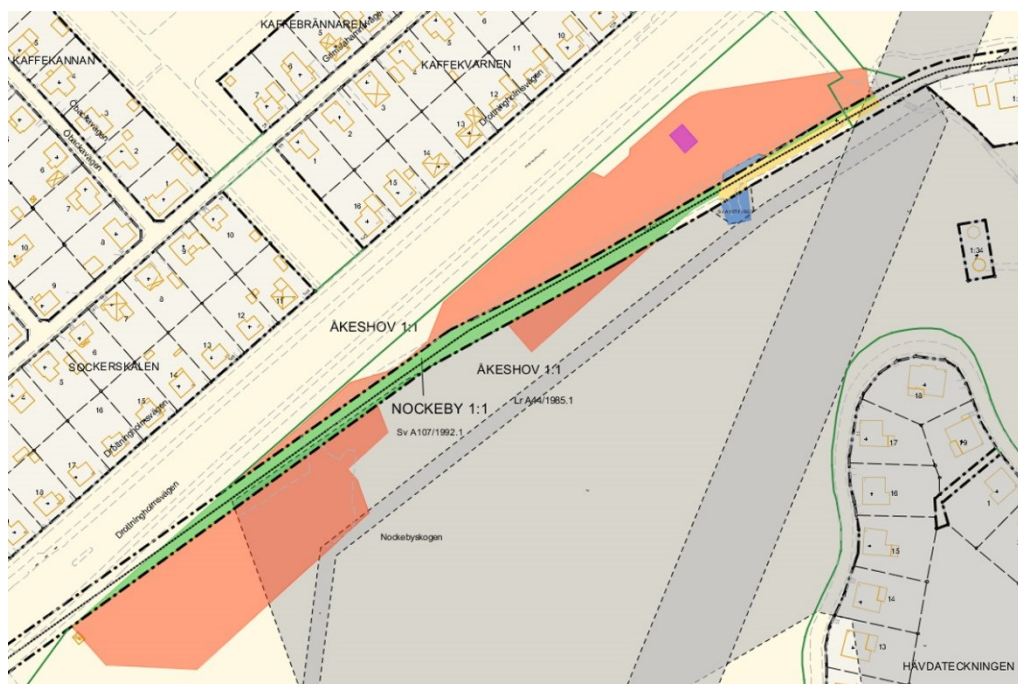
### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet består av delar av Åkeshov 1:1 och Nockeby 1:1, som båda ägs av Stockholms kommun.

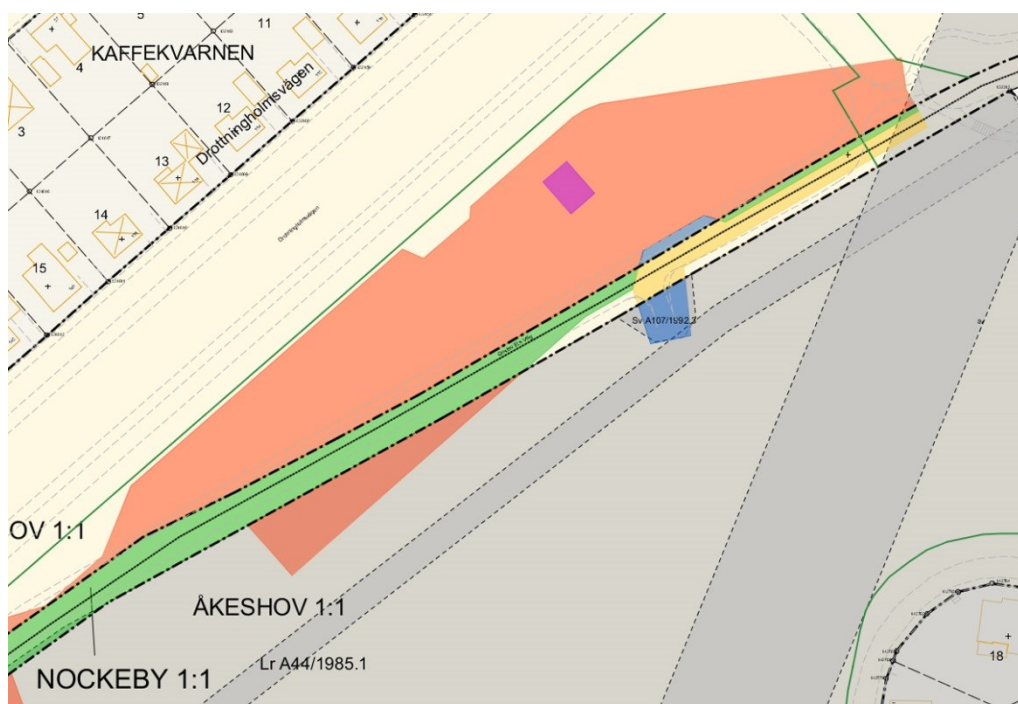
### **Fastighetsbildning**

Planen medför att det av kvartersmarken för bostadsändamål kan bildas en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning från Åkeshov 1:1 och fastighetsreglering från Nockeby 1:1. Inom område markerat med "E1" i

plankartan kan fastighet för elnätstation bildas. Inom område markerat med "E2" i plankartan kan fastighet för avloppsreningsverk bildas.



*Förändringskarta*



*Förändringskarta, förstoring av norra delen av området.*

Förändringskartan redovisar områden som överförs från allmän plats till kvartersmark i planförslaget. En eller flera fastigheter bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från Nockeby 1:1 och Åkeshöv 1:1. Orange områden är delar av Åkeshöv 1:1 och gröna områden är delar av Nockeby 1:1 som blir kvartersmark för bostäder. Blå områden är delar av Åkeshöv 1:1 och gult område är del av Nockeby 1:1 som blir kvartersmark för avloppsreningsverk. Lila område är del av Åkeshöv 1:1 som blir kvartersmark för elnätstation. Gråfärgade ytor redovisar befintliga rättigheter inom området

och i vilken mån de efter de fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att ligga inom kvartersmarken.

### **Rättigheter**

Gemensamhetsanläggning kan bildas för vägar, el, VA, sophantering och andra gemensamma anläggningar om kvartersmarken delas i flera fastigheter.

Befintligt servitut för väg (A107/1992.3) kan ändras till att omfatta hela området markerat med E2, vilket kan prövas i förrättning.

Befintligt servitut för avloppsreningsverket (A107/1992.1) kommer efter nybildning av fastigheter även i viss mån att belasta dessa.

Befintlig ledningsrätt för kraftledning (2000-04492.5) kommer efter nybildning av fastigheter att i viss mån belasta fastighet inom kvartersmark. Reservat för allmännyttig luftburen ledning, markeras med "l" i plankartan.

Befintlig ledningsrätt för avlopp (A44/1985.1) kommer efter nybildning av fastigheter att i viss mån belasta fastighet inom kvartersmark avsedd för bostäder och område utlagt som kvartersmark för avloppsreningsverk. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar markeras med "u" i plankartan. Ledningsrättsområdet kan komma att utökas och även omfatta rätt till angöring till anläggning tillhörande Stockholm Vatten. Gemensamhetsanläggning eller servitut för angöring kan bildas inom markreservat för detta, "g" i plankartan, beroende på hur fastighetsindelningen görs.

Servitut kan bildas för elnätstation inom område markerat med "E1" i plankartan.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Stadens kostnader i projektet utgörs av omläggning av gångvägar och ledningar samt uppförande av avåkningsskydd och ny vändplan. Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt för bostäderna, dels att upplåtas på annat sätt till Stockholm Vatten för reningsverkets behov.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten varför en utbyggnad av teknisk infrastruktur med anledning av de nya byggrätterna inte är nödvändig.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Östra Mälaren. Länsstyrelsens skyddsföreskrifter ska följas. Enligt stadens dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

### **GENOMFÖRANDE**

Byggherren ansvarar för att de Geermoräner, gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill den blivande kvartersmarken inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Byggherren skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom att avgränsa den blivande kvartersmarken med ett stabilt två meter högt stängsel.

Tillfart till byggplatsen får endast anordnas enligt överenskommelse med exploateringskontoret.

#### MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats inom planavdelningen av Maria Pettersson. Från exploateringskontoret har Anna Savås medverkat och från lantmäterimyndigheten Sofia Henriksson.

Karin Norlander  
planchef

Maria Pettersson  
planarkitekt

#### Revidering efter utställning

1. I planen utgår hela fastigheten Nockeby 1:34.
2. I planen flyttas planområdesgränsen mot Drottningholmsvägen ca 4 meter mot nordväst, till närmaste körbanas asfaltskant.
3. I planen ändras ordet skydd till en symbol (en zig-zag-linje) för att förtydliga avåkningsskyddets placering så nära körbanan som möjligt. Bestämmelsens ordalydelse ändras till *Avåkningsskydd ska uppföras minst 25 meter från husfasad.*
4. I planen ändras gång- och cykelbanan inom gatumark utmed Drottningholmsvägen till markanvändningen "GÅNG" och "CYKEL".
5. I planen tas bestämmelsen "Stängsel" bort.
6. I planen tas bestämmelse om fastighetsplan bort under rubriken "Administrativa bestämmelser".
7. I planen förskjuts byggrätterna i den södra husgruppen ca 1 meter mot sydost, för att säkerställa avståndet 25 meter från asfaltskant på Drottningholmsvägens närmaste körbana.
8. I planen säkerställs skyddsavståndet på 25 meter mellan vägområde och bostäder genom bestämmelse om avåkningsskydd.
9. I planen ändras ordalydelsen på bestämmelse under rubriken "Riskreducerande åtgärder" om krav på skyddsplank. Plankets placering är preciserad. Planket ska förhindra utbredning av brandfarlig vätska och skydda mot skadlig värmestrålning. Det dämpar även trafikbuller från Drottningholmsvägen.
10. I planen införs bestämmelse under rubriken "Riskreducerande åtgärder" om att fasader mot Drottningholmsvägen ska utföras med brandklassade fönster som får vara öppningsbara.
11. I planen ändras ordalydelsen på bestämmelse under rubriken "Störningsskydd" som reglerar utformningen med hänsyn till bullervärden inomhus.
12. I planen införs utökat u-område för byggrätterna i planens sydvästra del och för ledning tillhörande Telia Sonera Skanova AB.
13. I planen minskas avståndet mellan byggrätterna i den norra husgruppen med ca 0,5 meter, totalt ca 1 meter, för att utöka avståndet från närmsta byggrätt till bergrummets port.



14. I planen införs utökat u-område kring befintlig ledningsrätt för tunnel, därför att Stockholm Vatten har för avsikt att söka utökad ledningsrätt för befintlig tunnel.
15. I planen tas u-område bort i planområdets nordöstra del därför att ledningar ej längre är i drift.
16. I planen införs ett förtydligande av läget av befintligt servitut för avloppsreningsverket.
17. I planen införs bestämmelse om lägsta tillåtna schaktnivå över befintligt bergum för avloppsreningsverket.
18. I planen införs tillägg till bestämmelsen g - Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för angöringsväg *och angöring till anläggning tillhörande Ellevio och Stockholm Vatten.*
19. I planen införs bestämmelsen g för marken mellan det norra och det mellersta huset i den södra husgruppen.
20. I planen utökas byggrätten för elnätstation.
21. I planbeskrivningen förtydligas texten under rubriken "Konsekvenser för miljön", underrubriker "Riskhänsyn" och "Buller".
22. I planbeskrivningen ändras texten under rubriken "Parkering" eftersom parkeringstalet minskats.
23. I genomförandebeskrivningen ändras texten under rubriken "Organisatoriska frågor, Ansvar för genomförandet" till följande ordalydelse - Exploateringskontoret ansvarar för att en överenskommelse om exploatering med tomträtt tecknas mellan staden och byggherren samt *för avtal med Stockholm Vatten för deras anläggningar.*
24. I genomförandebeskrivningen utökas texten under rubriken "Avtal".
25. I genomförandebeskrivningen utökas texten under rubriken "Ansvar för genomförandet".
26. I genomförandebeskrivningen kompletteras "Fastighetsbildning" med förändringskartor med förklaring.
27. I genomförandebeskrivningen tas rubriken "Fastighetsplan" bort.
28. I genomförandebeskrivningen skrivs texten "Inom område markerat med "E1" i plankartan kan fastighet för elnätstation bildas" under rubrik "Fastighetsbildning".
29. I genomförandebeskrivningen ändras rubriken "Gemensamhetsanläggning och servitut" till "Rättigheter".
30. I genomförandebeskrivningen görs följande tillägg till texten under rubriken "Rättigheter" - Befintlig ledningsrätt för avlopp (A44/1985.1) kommer efter nybildning av fastigheter att i viss mån belasta fastighet inom kvartersmark avsedd för bostäder och fastighet inom kvartersmark avsedd för avloppsreningsverk. Område för ledningsrätt markeras med "u" i plankartan. *Ledningsrättsområdet kan komma att utökas och även omfatta rätt till angöring till anläggning tillhörande Stockholm Vatten.*
31. I genomförandebeskrivningen görs följande tillägg till texten under rubriken "Ekonomiska frågor" - Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt för bostäderna, dels att *upplåtas på annat sätt till Stockholm Vatten för reningsverkets behov.*

Revidering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda ny utställning.