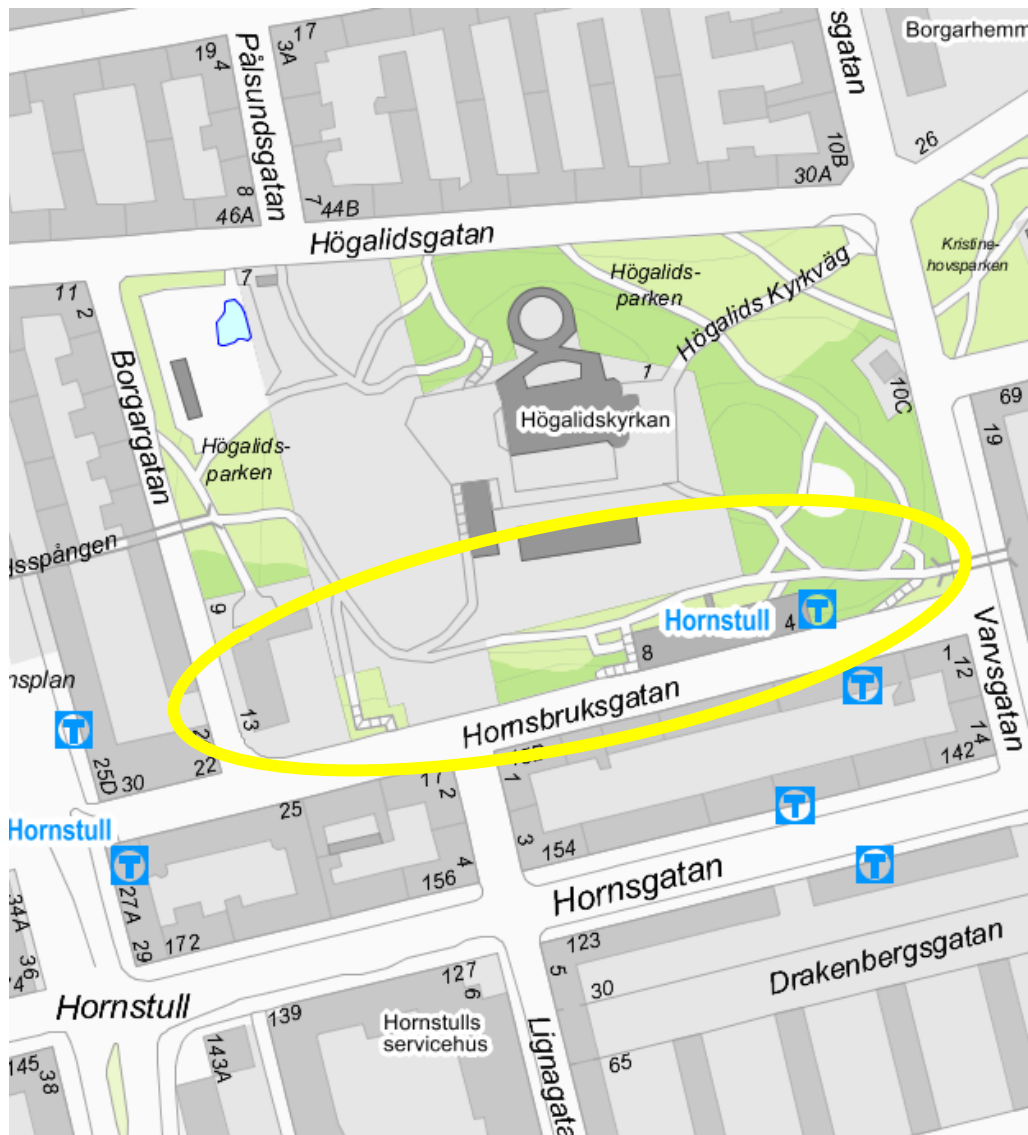


## Genomförandebeskrivning

### Detaljplan för Hornsbruksgatan mm (Södermalm 3:21 mm) i stadsdelen Södermalm, Dp 2009-15437



## Genomförande

Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet.
- Byggherrarna Nordr AB (bygger bostäder) samt Wasted Space AB (bygger centrum/handel) ansvarar för byggnation på kvartersmark för enskilt bebyggande inom planområdet.

### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### Avtal

För detaljplaneförslaget genomförande krävs att Stockholms stad tecknar följande avtal:

- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Nordr AB.
- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Wasted Space AB.
- Genomförandavtal mellan Stockholms stad och AB Storstockholms Lokaltrafik
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal mellan Stockholms stad och HSB Stockholm.
- Tilläggsavtal till tomträttsavtal mellan Stockholms stad och Stockholm Parkering.

Södermalm 3:21 avses upplåtas med tomträtt.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Fastigheter som är berörda av planen är Mejseln 1, Templet 3, Södermalm 3:1, 3:2, 3:4, 3:6 och 3:21. Mejseln 1 och Templet 3 är upplåtna med tomträtt.

Tomträtten på Templet 3 är upplåten för underjordiskt garage.

Samtliga berörda fastigheter ägs av Stockholms kommun. Tomträttshavare i Mejseln 1 är HSB Ekonomiska Förening, och i Templet 3 Stockholms Stads Parkering AB.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder,

centrumändamål, handelsändamål, anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana, respektive teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, handelsändamål, parkering respektive anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark för bostäder och centrumändamål ovan mark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan. Flera områden under mark utmed Hornsbruksgatan ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder och centrumändamål) och från kvartersmark (parkering) till kvartersmark (bostäder, centrum och centrumändamål). Ett område ändras från kvartersmark (specialområde för trafikändamål) till allmän platsmark (parkmark) och ett område ändras från allmän plats (park) till kvartersmark (handel, centrumändamål och anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana och teknisk anläggning). Ett område ovan mark ändra från parkering till park.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra den del av fastigheterna Södermalm 3:21 respektive Templet 3 som är utlagd som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (specialområde för trafikändamål respektive parkering) till allmän platsmark (parkmark).

För att genomföra planen krävs flera fastighetsbildningsåtgärder. Stockholm stad är markägare och den som ansöker om fastighetsbildning.

#### *Planerat bildande av bostadsfastigheter*

Planen möjliggör flera fastighetsbildningsmöjligheter. Från Mejseln 1 avses en ny bostadsfastighet bildas (fig 1, se illustration nedan). Till fastigheten kan tredimensionellt utrymme föras över genom fastighetsreglering från Södermalm 3:1 (fig 2) och Templet 3 (fig 3a) för att också utgöra del av bostadsfastigheten. Det tredimensionella utrymmet kan även utgöra en egen fastighet. Figur 2 och 3a ska avskiljas från kommunägd fastighet för allmän plats genom fastighetsbildning, innan bygglov beviljas.

Mark från Templet 3 (fig 3b) och Södermalm 3:1 (fig 5a) avses avstyckas och fastighetsregleras för att bilda ny tredimensionell bostadsfastighet mellan höjderna ca +15,8 och +22,7 (varierar). Delar av mark från templet 3 ska också bli park. Figur 3b och 5a ska avskiljas från kommunägd fastighet för allmän plats genom fastighetsbildning, innan bygglov beviljas.

Mark från Södermalm 3:1 (fig 9a), 3:2 (fig 10) och 3:4 (fig 13) avses avstyckas och fastighetsregleras för att bilda ny tredimensionell bostadsfastighet mellan höjderna ca +18 och +31,5 (varierar). Figur 9a, 10 och 13 ska avskiljas från

kommunägd fastighet för allmän plats genom fastighetsbildning, innan bygglov beviljas.

#### *Överföring av mark till handel/centrumfastighet*

Från Södermalm 3:1 och 3:6 (fig 7, 8) avses mark för centrum- och handelsändamål samt anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana överförs till Södermalm 3:21 genom fastighetsreglering. Till Södermalm 3:21 avses även ett tredimensionellt utrymme för centrum- och handelsändamål samt anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana (fig 9b respektive 5b och 11) överförs från Södermalm 3:1 respektive 3:6. Fastighetsbildningen i planen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

#### *Överföring av mark till allmän plats*

Från Södermalm 3:21 (fig 6) ska markområde överförs till Södermalm 3:6. 3D-utrymmen för kvartersmark inom fig 6 ska kvarstå inom Södermalm 3:21. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Från Templet 3 (fig 4a, 4b och 12) avses markområden överförs till Södermalm 3:1. 3D-utrymmen för kvartersmark inom fig 12 ska kvarstå inom Templet 3. Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

#### *Tunnelbana*

Avsikten är att servitut ska bildas avseende utrymme för tunnelbaneanläggning mm, se nedan under Servitut. Marken avses säljas till Nordr.



*Illustration över markområden som ska respektive avses fastighetsbildas. Siffrorna(figurerna) hör till texten ovan om ny- och ombildning av fastigheter.*

#### *Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats mm*

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats eller i vissa fall kvartersmark planlagd för annat än enskilt bebyggande (exempelvis T – anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana) kan kommunen lösa in med stöd av

6 kap. 17 § Plan- och bygglag (1987:10). Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 1 §. Markreservat för tunnelbaneändamål (t1/t2-område) innebär en inlösenkyldighet för kommunen / den som ska vara huvudman för anläggningen enligt 14 kap. 2 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare /tomträtthavare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om behövliga marköverföringar och rättighetsupplåtelse. Avtal har träffats mellan staden och byggaktörerna som villkoras av planens antagande om överföring av mark mellan parter.

### Servitut

Vid bildande av tredimensionella fastigheter behövs oftast att flertalet servitut och gemensamhetsanläggningar bildas för att fastigheterna ska vara lämpliga. Rättigheterna kan t ex avse bärande konstruktioner och utrymning. Vilka rättigheter som behövs beslutas i lantmäteriförrättningen när avstyckningarna görs. I de fall där allmän plats ligger över bostadsfastigheter bör rätt till bärande konstruktioner samt lastnedföringsservitut bildas.

Inom fastigheterna Templet 3 samt Södermalm 3:21 finns utrymme för befintliga tekniska anläggningar (E). Anläggningarna tillhör Fortum Distribution AB respektive AB Storstockholms Lokaltrafik. Planen möjliggör att de anläggningarna kan säkerställas med officialservitut eller annan lämplig fastighetsrättslig åtgärd.

Befintligt avtalsservitut 0180IM-09/31819 till förmån för Floden 1 belastande Templet 3 avseende nätstation fortsätter gälla. Detta får planstöd genom E i planen.

Befintligt officialservitut 0180K-2004-01280.1 som avser parkmark till förmån för Södermalm 3:1 belastande Templet 3 fortsätter gälla och avses kvarstå oförändrat så länge fastigheten Templet 3 är upplåten med tomträtt för underjordiskt garage. Den del av servitutet som är beläget inom planområdet får planstöd med undantag av ett område, där det enbart planläggs för kvartersmark för parkering (P). Inom detta område får befintliga servitutet inte något planstöd. Inom området som styckas till förmån för exploateringen kan det finnas behov om servitut till förmån för Stockholm Parkering.

Markreservat för tunnelbanetrafik i tunnel under mark samt stationsytor och service under mark (t1) respektive luftschakt för tunnelbana (t2) har avsatts. Rätten avses säkras genom inrättande av servitut. Avsikten är att servitut ska bildas även avseende utrymme för tunnelbaneanläggning inom mark planlagd för anläggning för kollektivtrafik/tunnelbana (T/T1). Se även under Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats mm. Detta har även säkrats i tomträttsavtalet.

### Ledningsrätter

Inom fastigheten Templet 3 finns befintlig ledningsrätt 0180K-2001-09829.1 för avloppsledning till förmån för Stockholm Vatten VA AB. Ledningsrätten ges inte något planstöd. Ledningen ska flyttas.



## **Ekonomiska frågor**

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats. Byggherrarna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

## **Grönkompensation**

I samband med detaljplanens genomförande kommer nya parkytor att anläggas på den planerade bebyggelsens tak.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

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

### **Fjärrvärme**

Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar sju år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförande tiden sätts till sju år på grund av det är tekniskt komplicerat att riva och spränga ovanpå tunnelbanestationen.

Genomförandebeskrivning har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anna Lina Axelsson (planchef/stadsplanerare), Max Goldstein (stadsplanerare), Helena Ekholm (stadsplanerare), Fredrik Meurling (stadsplanerare), tillsammans med Jenny Gullström, Kamilla Karlsson (projektledare exploateringskontoret) och Kajsa Ek (enhetschef exploateringskontoret).