

## Genomförandebeskrivning till Detaljplan för Hornsbergskvarteren, del av Kristinebergs Slott 10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg, Dp 2007-38473



*Röd ring markerar planområdets ungefärliga läge.*

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen, där den grundläggande stadsbyggnadsidén är att bygga ut stenstaden i modern tappning. Detta genom att området för bussdepå omvandlas till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder, kontor, idrott och service.

Syftet är också att bevara och utveckla Kristinebergs idrottsplats samt skapa nyanlagd park som en del av Kristinebergs Slottspark.

Ambitionen är att området ska bli en modern stadsdel med innerstadens starka attraktionskraft och stadsqualitéer. Planförslaget grundar sig på den etablerade innerstadsstrukturen med en tät kvartersbebyggelse som fullbordar Lindhagensgatans stadsrum och stärker kopplingarna med centrala Kungsholmen i öster och planerad bebyggelse i stadsutvecklingsområdets södra delar kring Kristinebergs slott. Nya offentliga platser tillskapas i form av ett torg mellan bostadskvarteren, en mindre platsbildning vid idrottshallar och en nyanlagd park intill Kristinebergs slottspark.

Planförslaget medger en tät struktur och en hög exploatering varför det är av stor vikt att allmänna ytor såväl som bebyggelse och gårdsytor har hög kvalité på materialval och gestaltning. En modern bebyggelse med en variation inom ramen för stenstadens klassiska grammatik eftersträvas i gestaltningen av kvarteren med ett levande taklandskap och omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar med publika lokaler av utåtriktad karaktär för att bidra till en levande stadsmiljö. För att säkerställa detta ställer detaljplanen krav på kvarterens utformning och volymhantering och ett gestaltungsprogram för både ny bebyggelse samt utformning av det offentliga rummet har upprättats.

Att planområdet ligger i direkt anslutning till Essingeleden ställer särskilda krav på att bebyggelsen utmed leden utformas för att klara krav med anledning av buller och risker samt för att fungera som skyddande skärm för bakomliggande stadsmiljö.

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
<b>Genomförande</b> .....	<b>4</b>
Organisatoriska frågor .....	4
Verkan på befintliga detaljplaner .....	5
Fastighetsrättsliga frågor .....	6
Fastighetsindelningsbestämmelser .....	9
Ekonomiska frågor.....	9
Tekniska frågor.....	11
Genomförandetid .....	12

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplanen samt överlåtelse och tomträttsupplåtelse av mark.

Trafikkontoret (gator, torg) och stadsdelsförvaltningen (park) ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna inom allmän platsmark.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark och torg inom planområdet och Kungsholmens stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Huvudman för allmänna va-ledningar och sopsugsterminalen med tillhörande ledningar är staden genom Stockholm Vatten och Avfall AB. För el och fjärrvärme är Ellevio respektive Stockholm Exergi huvudman. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia.

#### Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherrarna innan beslut om antagande av planförslaget. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, fastighetsreglering, upplåtelser med tomträtt samt fördelning av ansvar vid genomförandet av detaljplanen.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherrarna och ledningsägare för privat mark och mellan

staden och ledningsägare för stadens mark. För ledningssamordning ansvarar Exploateringskontoret.

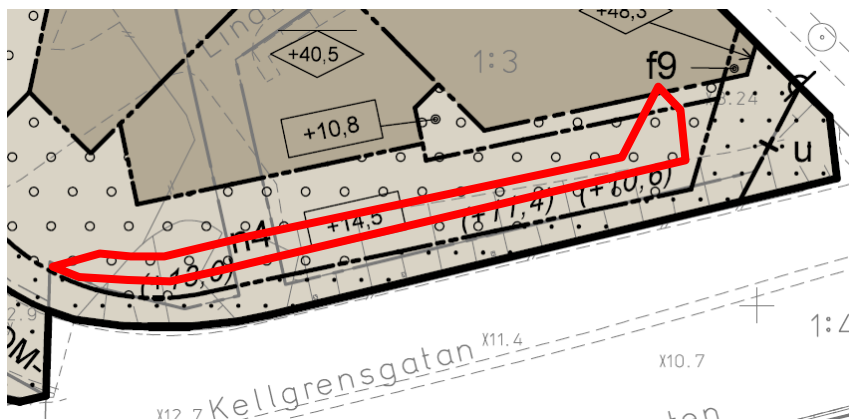
Avtal ska tecknas mellan Trafikverket och Stockholm Parkering innan genomförandet av parkeringsgaraget avseende:

- bevakning för genomförande av åtgärder i Trafikverkets anläggningars närhet, där principer för utformning och genomförande av parkeringshuset under Essingeleden hanteras så att drift och underhålls möjliggörs samt grundvattenfrågan hanteras.
- skydds- och kompensationsåtgärderna i såväl befintliga garagen under Essingeleden samt det planerade enligt Risk-PM.
- drift och underhåll.

Avtal ska tecknas mellan Trafikverket och Skanska Fastigheter AB för genomförandet av kvartersmark för kontorsändamål. Detta avseende närhet till Trafikverkets anläggningars konstruktioner.

#### Vägrätt

Dela av nuvarande vägrätt upphör inom detaljplanens gränser när gränsen för kvartersmark (kontor) flyttas närmare påfartsrampen Kjellgrensgatan enligt bilden nedan.



Ungefärligt område för upphörande av nuvarande vägrätt markerat med röd linje.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 943A, Pl. 1233, Pl. 1978, Pl. 6111, Pl. 6338 och Dp 2003-16067 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kristinebergs Slott 11, Kristineberg 1:3 och Kristineberg 1:7. Samt delar av fastigheterna Kristinebergs Slott 3, 4 och 10, Stadshagen 1:1, Kristineberg 1:2, Kristineberg 1:4 och Alsiskan 1.

Kristinebergs Slott 10 ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik. Kristinebergs Slott 3 och 11, Stadshagen 1:1, Kristineberg 1:2, 1:3, 1:4, 1:7 och Alsiskan 1, ägs av Stockholms kommun. Kristinebergs Slott 4 ägs av Stockholms kommun med Skolfastigheter i Stockholm SISAB som tomträttsinnehavare.

### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planen möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, parkering, hotell, kontor, idrottsanläggning, elnätsstation och sopsugsterminal inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata, torg, gång- och cykelväg, park och naturmark samt väg (genomfartstrafik på bro).

I gällande detaljplaner är berört område till största delen planlagt som kvartersmark, med huvudsaklig användning garage. Kvartersmarken är även planlagd för ändamålen idrott, kontor, parkering, bussdepå, allmänt ändamål och specialområde motortrafik. I gällande detaljplaner finns viss mark planlagd som allmän plats, med ändamålen genomfart, gata respektive park.

### Fastighetsbildning

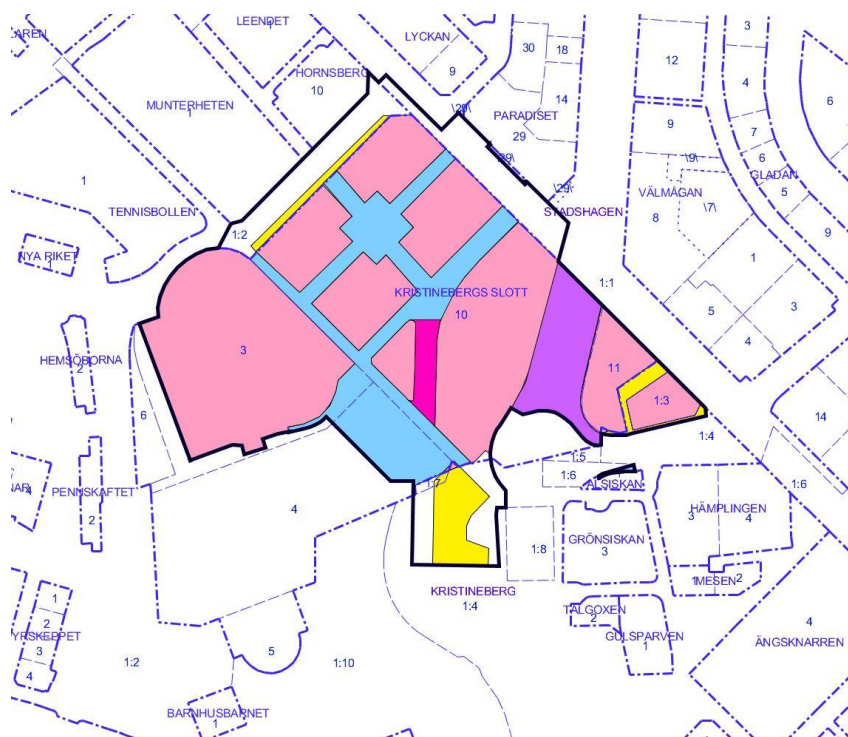
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Prövning av behov av rättigheter görs vid lantmäteriförättning.

Delar av fastigheterna Kristinebergs slott 3, 4, 10 och 11, Kristineberg 1:3, 1:4, 1:7 utlagda som kvartersmark för bostäder, centrumändamål, förskola, teknisk anläggning, parkering, hotell, kontor, idrottsanläggning ska utgöra flera separata fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförättning.

Område utlagt som kvartersmark med markanvändning ”P3, P4, P5” (Parkering under vägbro) och ”E2” (sopsugsterminal och

tryckstegringsstation under bro) ska avgränsas tredimensionellt mot GENOMFART (Genomfartstrafik på bro).

Del av fastigheten Alsiskan 1 ska övergå från kvartersmark till allmän plats (gc-väg) och fastighetsregleras.



Figuren illustrerar ändringar av användning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

- Ljus rosa:* fortsatt kvartersmark
- Blå:* mark som ändras från kvartersmark till allmän plats
- Gul:* mark som ändras från allmän plats eller specialområde motortrafik till kvartersmark
- Mörk rosa:* kvartersmark som delvis ändras till allmän plats och delvis fortsätter att vara kvartersmark (bestämmelser i höjdled)
- Lila:* allmän platsmark som är och förbli delvis kvartersmark och delvis allmän plats (bestämmelser i höjdled)
- Vit:* fortsatt allmän platsmark

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13§ Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Innan detaljplanen antas ska avsikten förklaras och avtal mellan kommunen och fastighetsägaren upprättas. Markreservat för allmän gångtrafik (x-område) innebär en inlösensskyldighet för kommunen (PBL 14:18).

#### Rättigheter

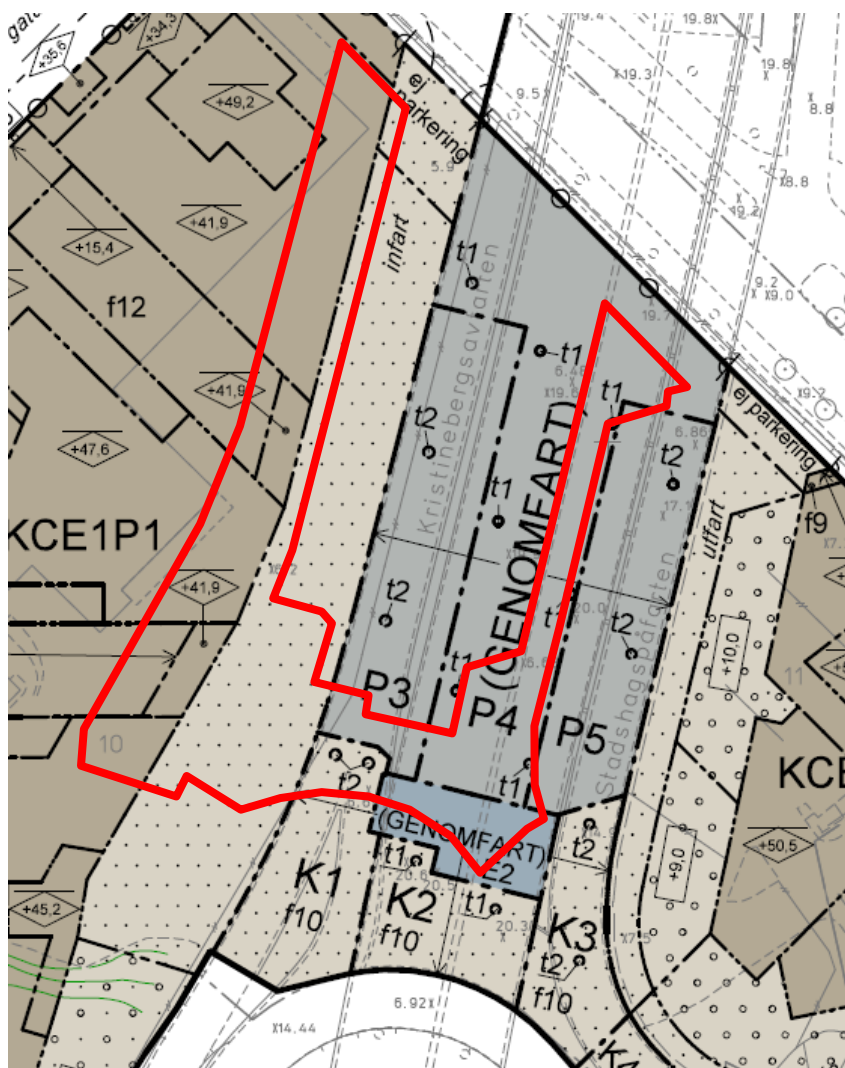
Inom planområdet finns en befintlig och inskriven rättighet, ett avtalsservitut för motortrafikviadukt (69/1328.1) inom fastigheten Kristinebergs Slott 10. Rättigheten har fortsatt planstöd (GENOMFART), men blir onyttig när berört område överförs till Stadshagen 1:1, eller annan fastighet ägd av Stockholm stad med allmän plats. Upphävande av servitutet kan hanteras i samma lantmäteri-förrättning som marken överförs.

Rätten till att bibehålla och underhålla befintliga pelare för allmän vägbro (Essingeleden) inom kvartersmark avsatt för parkering ”P3, P4 och P5”, respektive kontor ”K1, K2 och K3” kan säkras genom servitut (t1, t2 och t3).

Markreservat för allmän gångtrafik markeras med x-område på plankartan (x1, x2 och x3). Rättigheten kan säkras genom servitut.

Inom området (se kartan nedan) planeras för gemensam in- och utfart för de tillkommande kontorsfastigheterna, parkeringsgaraget, sopsugsanläggning och tryckstegningsstation. Inom samma område planeras ledningar för sopsugs- och tryckvattenledningar. Markreservat har inte avsatts. Rätten till dessa kan säkras genom inrättande av servitut. Avtal mellan staden och berörda parter behöver träffas innan överlåtelse av mark mellan staden och berörda parter.





*Området där gemensam in- och utfart samt ledningar avses placeras.*

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området. Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte som nödvändigt. Fastighetsbildning kan ske med hjälp av detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas vid planläggningen. I markanvisningsavtalen har överenskommit att mark delvis ska säljas och delvis upplåtas med tomträtt.

Stadens kostnader utgörs av exploateringskostnader, vilket avser kostnader för utredning, projektering, vissa anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt anläggning av gator och parker.

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

#### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med exploatörerna.

Byggherrarna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna, bortsett från anslutning för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa svarar staden för VA-anslutningarna.

Anslutningspunkter för bostadskvarteren planeras i Lars Forssells gata och för övrig bebyggelse från Långa gatan respektive Lindhagensgatan.

#### Kostnader för genomförande av allmän plats

Staden svarar för all utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen.

#### Ersättning vid markförvärv

Staden har tidigare förvärvat fastigheterna Kristineberg slott 10, Kristinebergs Slott 11 och Kristinebergs Slott 1:3 från SLL men ännu inte tillträtt marken.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploatörerna bekostar och ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

#### El och tele m.m.

Ansvaret för utbyggnad av de tekniska försörjningssystemen åvilar respektive leverantör. Behov av nya elnätstationer finns för området. Utrymmen för dessa har säkrats med planbestämmelsen E, i kontorsbyggnaden utmed Långa gatan och i ett bostadskvarter.

### **Tekniska frågor**

#### Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår mellan staden och ledningsägarna. Behov finns för nya elnätstationer inom planområdet (markeras med E på plankartan).

#### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Målsättningen för planområdet är att förbättra flödesmängder och föroreningshalterna jämfört med dagens situation.

#### Sopsug

Bostadskvarteren kommer att anslutas till planerat sopsugssystem inom planområdet.

#### Störningar under byggtiden

En miljöplan ska tas fram av exploatörerna och staden som underlag för entreprenadarbetena. I miljöplanen ska bland annat regleras förebyggande miljöskyddsåtgärder under entreprenadarbetena.

Inför genomförande kommer staden att informera berörda fastighetsägare i förväg om kommande arbete. Befintliga entréer och infarter kommer att beaktas och hållas tillgängliga under byggtiden.

#### Ändrat lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd markerad med egenskapsbestämmelsen n1.

### Genomförande och utbyggnadsordning

Följande tidsplan beskriver översiktligt de olika moment och ungefärliga tider för genomförandet:

Start	Slut	Åtgärd
2021	2021	Trafikförvaltningen flyttar från Hornsbergs bussdepå. Stockholms Staden får tillträde och blir markägare till Kristinebergs Slott 10.
2021	2022	Sanering av marken påbörjas.
2022	2025	Utbyggnad arbetsgator och teknisk infrastruktur
2021	2028	Kontors-, hotells-, idrottskvarteren
2023	2028	Bostadskvarter

Stockholms stad kommer vid genomförande att ha full rådighet över utbyggnaden och utbyggnadsordning inom området. Viktigt för planens genomförande är att säkerställa den skyddande kontorsbebyggelsen utmed Långa gatan uppförs. Detta regleras lämpligast i exploateringsavtal. Avtalet kommer att reglera:

- att kontorsbebyggelsen ska påbörjas så fort som fastighetsbildningen är genomfört samt att tekniskt nödvändig infrastruktur för byggnation är iordningsställt
- och inom vilken tid kontorsbebyggelsen ska färdigställas
- samt säkerställa att kontorsbebyggelse färdigställas med vite.
- Samt att tillträde till mark avsett för bostadsändamål inte får ske innan kontorsbebyggelsen har påbörjats.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.