



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

Planavdelningen
Maria Pettersson
Tfn 08-508 266 62

2011-01-21

Dp 2009-01446-54

Förslag

Detaljplan för
Vattenfallet 2 m m
i stadsdelen Råcksta
i Stockholm
Dp 2009-01446-54

BAKGRUND

På fastigheten Vattenfallet 2 finns en storskalig kontorsanläggning som ursprungligen uppfördes för det dåvarande statliga verket Vattenfall i slutet av 1950-talet. Anläggningen innehåller omkring 3000 kontorsarbetsplatser samt servicefunktioner för dessa. På fastigheten ligger även Råcksta Gård, en herrgårdsbyggnad från 1720-talet med högt bevarandevärde.

Sedan år 2001 är fastigheten i privat ägo, då den såldes av Vattenfall Fastigheter AB. Vattenfall och Svenska Kraftnät har sedan dess varit hyresgäster, men är nu på väg att lämna Råcksta. Nuvarande fastighetsägaren Sveafastigheter initierade under år 2009 en utredning om hur Vattenfallet 2 skulle kunna användas när nuvarande verksamhet upphör. Man har analyserat fastighetens potential som fortsatt stort arbetsplatsområde och konstaterat att det ur många aspekter ligger fel och att nuvarande bebyggelse har felaktig struktur för modern kontorsverksamhet. Möjligheterna att finna nya kontorshyresgäster bedöms av fastighetsägaren som små. Man analyserade även möjligheten att omvandla området till ett bostadskvarter.

Fastighetsägaren har i samarbete med stadsbyggnadskontoret arbetat fram ett förslag till en ny stadsdel, som kan innehålla både bostäder och verksamheter, nära befintlig service, kommunikation och infrastruktur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan staden och exploatören. Det upprättas genom stadens försorg, i samband med att planen ställs ut. Avtalet behandlar bl.a. reglering av marköverlåtelse och fastighetsägarens åtagande för utbyggnad av exploateringsanläggningar såsom gata, park och ledningar.

Ansvar för genomförandet

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför alla anläggningar på allmän platsmark, vilket är en förutsättning för exploateringen.

Planförfarande

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser samt beskrivningar. Arbetet bedrivs med normalt planförfarande, med ställningstagande och utställning.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter**

Fastigheter skall ha del i en kommande gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning som skall inrättas i samband med att planområdet byggs ut.

Förrättningar enligt lagen om gemensamhetsanläggningar kommer att genomföras för fastigheter med gemensamma anläggningar såsom friytor, kvartersgator, parkeringsplatser och ledningar i samband med fastighetsbildning.

Rätten till allmänna ledningar samt avloppstunnel inom u- och tunnelområden inom kvartersmark säkras med servitut eller ledningsrätt. Befintlig avloppstunnel inom planområdet är upplåten med ledningsrätt. Denna rättighet ska bestå.

Rätten till allmän gång/körtrafik inom x- och z- områden i planen säkras med servitut.

Angöring mot gata för fastigheterna Vattenfallet 4 och 5 säkras med servitut över fastigheten Vattenfallet 2.

Rätt till erforderlig parkering inom fastigheten Kopisten 2 säkras genom servitutsavtal.

Avtal ska träffas, dels om rätt till boendeparkering i befintligt bergrum, dels om rätt att vid behov nyttja bergrummet som skyddsrum.

Fastighetsplan

Fastighetsplan saknas inom planområdet. Ny fastighetsplan behövs ej.

Fastighetsbildning

Mark som utgör allmän platsmark förs genom fastighetsreglering till Grimsta 5:1. Ett område kvartersmark vid Jämtlandsgatan förs till Vattenfallet 2. Ett område vid Råckstavägen som utgör kvartersmark för elnätstationsändamål förs till Vattenfallet 2, alt. bildar en egen fastighet. Del av Vattenfallet 4 överförs till Vattenfallet 2 och del av Vattenfallet 2 överförs till Vattenfallet 4. Trafikområde berörs ej av fastighetsbildning. Genom avstyckning från Vattenfallet 2 bildas sedan ett flertal fastigheter för olika ändamål.

Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning för parkeringsändamål m m inom kvartersmark.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för beviljande av bygglov.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden.

Exploatören står för exploateringskostnaderna och kommer efter utbyggnaden att överlämna allmän platsmark till staden. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen inom planområdet i tillkommande allmänna gator kommer att behövas med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten skall 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.

Kompletterade utredningar behövs för grund- och radonundersökningar.

Byggplatsen skall under byggtiden förses med nätstängsel för att skydda torg/parkmark. Träd som skall bevaras förses med skydd.

MEDVERKANDE

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Elisabeth Rosenberg, exploateringskontoret, Eva Brobert, trafikkontoret och med Micael Johansson, lantmäterimyndigheten.