



Planavdelningen
Karin Månsson
Tfn 08-508 281 05

2011-04-05

Dp 2009-06788-54

Detaljplan för
Racketen 11 m m
i stadsdelen Alvik
i Stockholm
Dp 2009-06788-54

BAKGRUND

Racketen 11 har styckats av från Racketen 10, med syftet att bygga bostäder. Detaljplanen möjliggör nya bostadshus i Racketen 11, med kommersiella lokaler i bottenvåningen. De nya husen ersätter befintliga parkeringsdäck. Byggherre är Fabege/Peab. För att undvika störningar för nya bostäder i Racketen 11 och för att bättre anpassa planbestämmelserna till dagens användning ändras användningsbestämmelsen i Racketen 10 från "Industri, kontor" till "Kontor, vård i mindre omfattning och ej störande verksamhet". I anslutning till nya bostäder föreslås upprustning av park/torg och gata.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

Plansamråd	kv 2 2010
Utställning	kv 2 2011
Antagande i SBN	kv 2 2011

Möjlig byggstart om planarbetet inte försenas är hösten 2011.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren/Fabege/Peab svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal avseende genomförande inklusive exploateringsbidrag från Racketen 11/Fabege/Peab till gemensamma åtgärder i Gustavslundsvägen m m ska ha tecknats innan antagande av detaljplanen.

Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan staden och ägaren av Racketen 10.

Mellan ägaren av Racketen 10 och ägaren av Racketen 11 har en överenskomelse tecknats rörande gemensamma frågor såsom nyttjande av takterrass och garage, se avsnittet om servitut nedan.

Avtal om bildande av gemensamhetsanläggning för gemensam utfart till Gustavslundsvägen (del av kvartersgatan) i planområdets västra del har tecknats mellan berörda fastighetsägare, se avsnittet om servitut nedan.

Ett flertal servitutsavtal skall tecknas, se avsnittet om servitut nedan.

Samordning av byggnationen på Racketen 11 med stadens och Storstockholms Lokaltrafiks planerade trafikomläggning vid Tvärbanan liksom övrig planerad byggnation inom området kommer att krävas för att så god framkomlighet som möjligt skall uppnås på Gustavslundsvägen.

Genomförandetid

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan saknas inom planområdet. Det bedöms ej som nödvändigt att upprätta ny fastighetsplan för att genomföra erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Racketen 11 är bildad genom s k preliminärbeslut, vilket innebär att fastighetens gränser inte är fastställda. Planen medför justeringar av fastighetsgränsen mellan Racketen 10 och Racketen 11 och Alvik 1:1 vid det planerade torget och mellan Racketen 10 och 11. Racketen 9 och Alvik 1:20 avstår mark som utgör lokalgata till Alvik 1:1. Vidare förs mark från Alvik 1:1 till Racketen 10 i den sydvästra delen av planområdet. Åtgärderna genomförs som fastighetsreglering.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för parkeringsgarage med tillhörande anordningar/utrymmen, med Racketen 10 och 11 som deltagande fastigheter. Vidare skall gemensamhetsanläggning för gemensam utfart till Gustavslundsvägen (del av kvartersgatan) inrättas med Racketen 8 -11, Alvik 1:18 (samt nybildad fastighet enligt ny detaljplan för Racketen 8) som deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att belasta Racketen 9 och 10.

Gemensamhetsanläggning alternativt servitut inrättas även för den gemensamma takterrassen med tillhörande anordningar (trappa etc).

Servitut ska upprättas för uteplatser, balkonger samt dagvattenavrinning till förmån för Racketen 11.

Rätt till allmänna ledningar inom u-område säkras med ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Racketen 10 ägs av Racs Racketen Större AB, c/o Profi Förvaltning AB. Racketen 11 ägs av Fabege Racketen Mindre AB. Enligt avtal med Fabege respektive Racs Racketen Större bekostar Peab Bostad AB all projektering och uppförande av bebyggelse och markplanering på tomtmark på Racketen 11 samt parkeringsanläggning och takterrass på Racketen 10.

Detaljplanen innebär intäkter för staden, i form av exploateringsbidrag från Racketen 11.

Planen medför kostnader för staden i form av upprustning av Gustavslundsvägen och torgytan norr om Racketen 11.

TEKNISKA FRÅGOR

Infiltration av dagvatten (LOD)

Dagvatten inom området ska, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening.

Mälaren är en s k ytvattenförekomst enligt gällande vattendirektiv. Miljökvalitetsnormer kommer att tas fram vilka inte får överskridas efter sannolikt år 2015 alternativt 2021. Förorenat dagvatten kan innebära en försämring av vattenkvaliteten för denna del av Mälaren och bör därför hindras att nå sjön utan att renas.

Racketen 10/11 är kopplade till dagvattenledning i Gustavslundsvägen. För de nya byggnaderna föreslås att dagvatten från gården/takterrassen ansluts till nuvarande dagvattensystem som avvattnar garagetaket. Takdagvatten från byggnader samt från de hårdgjorda ytorna i den norra delen av tomten planeras avvattnas till en stenkista som löper längs med gågatan till anslutande allmän mark, torget. Denna stenkista samordnas med skelettjordskonstruktioner som avses byggas med hänsyn till de tre ekarnas rötter under torgytan. Om stenkistan inte klarar att infiltrera hela dagvattenflödet bräddas dagvattenflödet över till kommunens ledning för att säkerställa att inget dagvatten rinner ut i Mälaren.

Ledningar

I dag har befintliga byggnader anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gustavslundsvägen. Nya anslutningspunkter erfordras för den nya fastigheten Racketen 11. Normalt anordnande av installation, kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m.

Fortum Distribution har 110 kV högspänningsledningar från Gustavslundsvägen till Racketen 10 som berörs av ny bebyggelse och måste flyttas. Flyttning måste planeras i god tid, så att flyttning sker under låglastperiod.

Stokab har en optisk kabel som bör flyttas.

Fjärrvärme finns i området. Uppvärmning av bostadshusen förutses ske via distribution från fjärrvärmeleverantör samt med återvinning från ventilations-system.

Befintliga teleledningar inom kvartersmark går i stor utsträckning i befintliga byggnader.

GENOMFÖRANDE

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Rivning av befintliga parkeringsgarage
2. Flytt av ledningar
3. Parkeringsgaragen byggs
4. Bostadsbebyggelsen uppförs
5. ”Kvartersgatan” iordningställs
6. Torget iordningställs

Byggetablering

Byggetablering sker företrädesvis på tomtmarken. Torgytan med ekarna kan komma att behöva användas för etablering och transporter under byggskedet. Detta måste göras med stor hänsyn till ekarna, och inga upplag eller transporter får förekomma under ekarna (se plankarta och –beskrivning). Upplåtelse av allmän mark kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Flygets hinderfrihetskrav

Den högsta tillåtna byggnadshöjden för inflygningshöjden till Bromma flygplats är +59,0 meter över stadens nollplan. Detta motsvarar 18 våningar och utnyttjas i detaljplanen. Tillfälliga hinder, såsom byggkranar, omfattas också av hinderfrihetskraven vilket ställer krav på noggrann planering av den framtida produktionen inom området. Anmälan ska ske enligt särskild blankett och skickas till LfV samt berörda flygplatser.

Ekarnas bevarande

Trafikkontorets handbok ”Växtbäddar för stadsträd i Stockholm 2009-02-23”, kapitel 5 punkt 4 ”Restriktioner vid schakt nära träd och beskärning av rötter” ska följas. Se www.stockholm.se (se också plankarta och planbeskrivning).

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t.ex. restfraktioner skall sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

MEDVERKANDE

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Hanna Flygt, exploateringskontoret, och Micael Johansson, lantmäterimyndigheten.

Nina Åman
Planchef

Karin Månsson
Planarkitekt