

Genomförandebeskrivning Detaljplan för Hägersten 2:6 mfl vid Henriksbergs verksamhetsområde i stadsdelen Hägersten, Dp 2010-16649



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder och vård med delvis bevarande av äldre kulturhistorisk bebyggelse och struktur. Totalt möjliggör planen cirka 270 nya bostäder samt cirka 40 vårdplatser i ett rehabiliteringsboende.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra viss fortsatt användning som verksamhetsområde. Vidare ska allmänhetens tillgång till strandområdet säkras genom ett allmänt parkstråk längs Mälaren. Detaljplanen syftar också till att intilliggande verksamheter, som Eolshälls 4H-gård och Hägerstens båtklubb inte ska påverkas negativt av den exploatering som detaljplanen möjliggör.

Den nya bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning med enkla och tydliga volymer i huvudsak trä. Byggnader och gårdar ska hålla en hög kvalitet genom en gestaltad omsorg.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats vidare efter programsamrådet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande. Programsamråd har genomförts.

Samråd	kv 1 2015
Utställning	juni - augusti 2020
Antagande	kv 4 2020

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret svarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov. Lantmäterimyndigheten svarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Byggaktörer ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark samt för upprustning av parkstråket längs med Mälaren enligt avtal med staden.

Huvudman för nya ledningar inom kvartersmark blir gemensamhetsanläggning som betjänar flera fastigheter.

Avtal

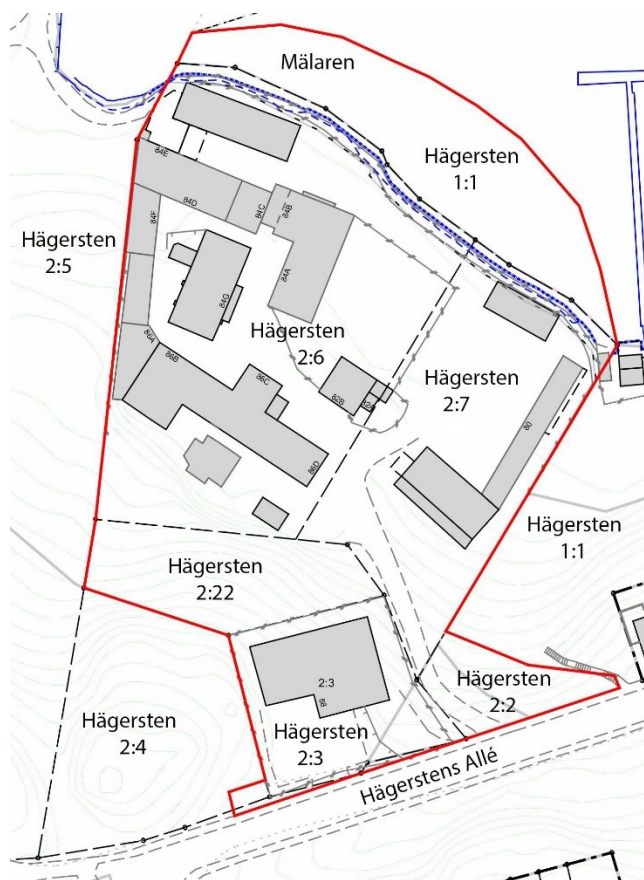
Exploateringsavtal som reglerar ansvarsfördelning, kostnadsfördelning, överenskommelse om fastighetsreglering samt markförvärv och markförsäljning mellan byggaktörer och staden ska tecknas innan detaljplanen antas.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Markägoförhållanden

Området gränsar i söder mot Hägerstens Allé och fastigheten Hägersten 2:4, i väster mot fastigheten Hägersten 2:5, i norr mot Mälaren och i öster mot fastigheten Hägersten 1:1. Trust Real Estate AB äger fastigheten Hägersten 2:3 och SSM har ett köpeavtal av Stiftelsen Nejip-Henriksberg som äger fastigheterna Hägersten 2:6 och 2:7 samt är tomträttshavare till Hägersten 2:22. Fastigheterna Hägersten 1:1, 2:2, 2:4 och 2:22 ägs av staden. Staden äger den mark som gränsar till planområdet. Området är idag inte planlagt förutom en remsa längs med stranden som är del av stadsplan Pl 7941 från 1986 samt en del mot Hägerstens Allé som är del av Pl 5670, från 1964.



Figuren illustrerar befintlig fastighetsindelning samt planområdesgräns

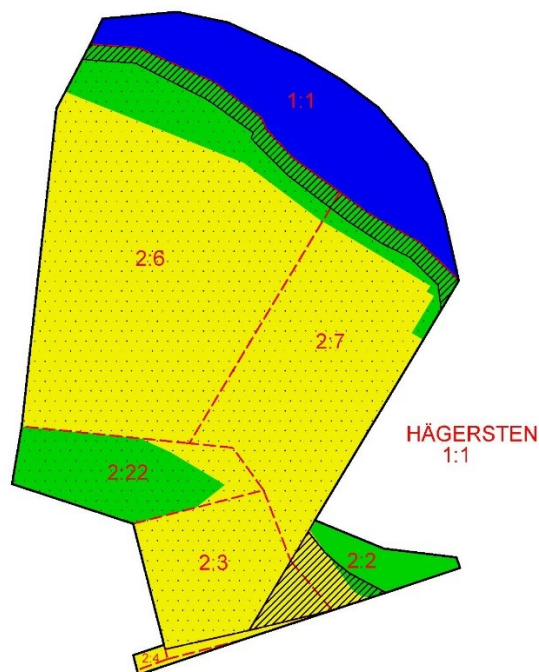
Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Planen möjliggör markanvändning för bostäder, vård och centrumverksamhet inom kvartersmark samt park inom allmän platsmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark ska utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som allmän platsmark ska ingå i av staden ägd allmän platsfastighet. Område utlagt som vattenområde avses fortsatt ingå i Hägersten 1:1



Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Blå = öppet vattenområde. Grön = parkområde. Gul = bostäder, centrumverksamhet, vård. Röda linjer/text = befintliga fastighetsgränser/fastigheter. Svart heldragen linje = planområdet. Detaljerad beskrivning, se nedan.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av Hägersten 2:6 och 2:7, 2:2 respektive 2:22 som är utlagda som allmän platsmark (parkområde) i planförslaget till angränsande Hägersten 1:1 respektive 2:4.

Redovisning av ändrad markanvändning:

Parkområde (grön markering i kartskissen ovan)

Grön: Mark som fortsatt är parkmark

Grön randig: Mark inom Hägersten 2:2, 2:6 och 2:7 som ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (parkområde).

Grön prickig: Mark inom Hägersten 2:6, 2:7 och 2:22 som saknar planläggning för närvarande och som planläggs som allmän platsmark (parkområde).

Bostäder, centrumverksamhet, vård, elnätstation (gul markering i kartskissen ovan)

Gul prickig: Mark inom Hägersten 2:3, 2:6, 2:7 och 2:22 som saknar planläggning för närvarande och som planläggs som kvartersmark (bostäder, vård, centrumverksamhet, elnätstation)

Gul randig: Mark inom Hägersten 1:1 och 2:22 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar ändamål från industri till bostäder, vård och centrumverksamhet.

Helgul: Mark inom Hägersten 1:1 och 2:3 som ändras från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (bostäder, vård, centrumverksamhet, elnätstation).

Rättigheter; servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns ett befintligt officialservitut för gångväg (0180K-A111/1991.1), vilket gäller till förmån för Hägersten 1:1 och belastar Hägersten 2:6 och 2:7. Servitutet ligger helt inom mark som ändras till allmän platsmark (parkområde) och kommer i samband med reglering av denna mark till Hägersten 1:1 att avregistreras, då belastad och förmånsfastighet då blir densamma varför servitutet blir onyttigt.

Inom planområdet finns även avtalsservitut för avloppsledning, till förmån för Hägersten 2:6 och 2:7 belastandes Hägersten 2:2. Ledningen saknar planstöd i gällande plan och planläggs inte i ny plan.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för Hägersten 2:6 och 2:7s rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Infarten till Henriksberg 2:3 sker via Hägerstens Allé. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts i södra delen av planområdet (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ärendenummer är 2017-05774-421. Beslut är taget, men överklagat. Mark och miljödomstolen har avslagit överklagan, men domen har inte vunnit laga kraft. Ledningsrätt gäller enligt beslutet mellan -20 meter och -45 meter inom Hägersten 2:3.

Några övriga rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Hantering av rättigheter enligt ovan samt behov av eventuella andra rättigheter prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör. Byggherrarna ska förvärva tillskottsmark som ska bli kvartersmark, och som krävs för exploateringen enligt detaljplanen, från staden i enlighet med exploateringsavtal med staden.

Byggaktörer bekostar all byggnation inom kvartersmark. Byggherrarna bekostar även upprustningen av strandstråket längs Mälaren. Ett förslag till utformning av strandstråket inklusive geotekniska åtgärder finns framtaget men kommer att detaljeras till antagande av plan. Byggherrarna ska utföra och bekosta erforderliga markundersökningar och hantering av eventuella markföreningar inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Under genomförandet av byggnationen behöver hänsyn tas till intilliggande verksamhet Eolshälls 4H-gård. Hur samordning ska ske och störningar undvikas beskrivs i ” *Henriksberg – Beskrivning av genomförande och överenskommelse avseende störningsbegränsande åtgärder, Evidens - juni 2020*”. Genomförandet hanteras även i avtal mellan staden och parterna.

Ingen grönkompensation kommer att utgå i anslutning till projektet då exploateringen omfattar redan ianspråktagen yta.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny pumpstation behövs i området. Detaljplanen medger en placering under infartsgata i anslutning mot Hägerstenschamnens båtklubb. Bebyggelsen avses kopplas till befintligt ledningsnät i Hägerstens Allé. Hägerstens båtklubb har idag VA-försörjning via Henriksbergs verksamhetsområde.

Permanent lösning för fortsatt försörjning av vatten och avlopp till Hägerstens båtklubb samt provisoriska lösningar under genomförandetiden avses ordnas i samråd mellan byggaktörerna och båtklubben.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. En särskild dagvattenutredning har tagits fram med förslag på åtgärder.

EI/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. En ny elnätstation behövs och planen medger alternativa placeringar. Dels längs med Hägerstens Allé, dels i

anslutning till garage i källarvåning. Permanent lösning för fortsatt försörjning av el och/eller tele till Hägerstens båtklubb samt provisoriska lösningar under genomförandetiden avses ordnas i samråd mellan byggaktörerna och båtklubben.

Markföreningar

Markföreningar kommer hanteras på sedvanligt sätt vid schaktning för husgrunder och vid anläggandet av kvartersmark och allmän platsmark.

Grundläggningsförhållanden

Markförstärkning krävs för grundläggning av strandpromenad och hårdgjorda ytor närmast Mälaren i den norra delen av området som utgörs av lera och större mäktighet med fyllning.

För att hantera risken för skred ras och erosion föreslås följande:

- En borrhäls spjälk installeras som erosionsstabiliserande och för att hantera risken för skred.
- Geonät placeras ovan packade massor för att utjämna framtida rörelser.

Bedömningen är att åtgärderna kräver anmälan om vattenverksamhet.

Avfallshantering

Vid tömning av mobil sopsug ska inte avfallsbilen hindra annan trafik. Dockningspunkt sak placeras så att bullerstörning vid tömning minimeras. Förslag på placering är vid vändplan på kvartersgata. Slutgiltig placering ska samrådats med Trafikkontoret.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Medverkande

Planhandlingarna har utarbetats av Joel Berring och Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret i samråd med Paulina Lindroos och Louise Bill på exploateringskontoret och Karolina Larsson, lantmäterimyndigheten.

Pia Ölvebro

Joel Berring