



### ***Förslag***

Detaljplan för

**Del av Norra Djurgårdsstaden – Gasklocka 3 och 4**

i stadsdelen Hjorthagen

i Stockholm

**S-Dp 2009-11340-54**

## **BAKGRUND**

Stockholm växer och allt fler behöver bostäder, arbetsplatser, service och möjlighet att vistas i naturområden. År 2030 beräknas Stockholm ha närmare en miljon invånare. Därför är bostadsbyggandet ett prioriterat politiskt mål i Stockholms stad. Hjorthagen är en del av stadens arbete med stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Den äldre industrimarken ska omvandlas till en attraktiv och levande stadsdel med god infrastruktur och service. Som ett led i detta har förslag till detaljplan för gasklocka 3 och 4 tagits fram.

Detaljplanens syfte är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse inom en del av Hjorthagen 1:1, Gasklocka 3 och 4. Projektet innehåller ca 500 bostäder, kulturella verksamheter samt offentlig service. Gasklocka 3 bevaras i sin karaktär med utveckling mot ett kulturellt ändamål. Gasklocka 4 rivs och ersätts med en ny byggnad vars arkitektur påminner om den ursprungliga utformningen och volymen.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Samråd                             | kvartal 4, 2010 |
| Utställning                        | kvartal 2, 2011 |
| Godkännande                        | kvartal 2, 2011 |
| Antagande KF                       | kvartal 3, 2011 |
| Beräknad laga kraft                | kvartal 3, 2012 |
| Rivningsarbeten och sanering start | kvartal 3, 2012 |
| Fastighetsbildning och bygglov     | kvartal 1, 2013 |
| Byggstart                          | kvartal 2, 2013 |
| Första inflyttning                 | kvartal 1, 2016 |

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

### **Ansvarsfördelning**

Staden ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och anläggningar samt för rivning av gasklocka 4 samt markrening inom planområdet. Byggherren svarar för sanering av gasklocka 3 och all byggnation inom kvartersmark.

### **Ägoförhållanden**

Planområdet berör del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:2 och Hjorthagen 1:3. Planområdet uppgår till ca 3 ha.

Stockholms stad är lagfaren ägare av all mark inom planområdet. Blivande kvartersmark kommer att överlåtas till byggherren.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal har tecknats med Oscar Properties för del av Hjorthagen 1:2 avseende kvartersmark. Planläggningsavtal är tecknat avseende Stadens kostnader för planläggning. Exploateringsavtal kommer att tecknas inför godkännande av detaljplanen.

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsplan**

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas för området.

### **Fastighetsbildning**

I samband med genomförande av detaljplanen kommer nya fastigheter att bildas genom avstyckning. Planen medger även att tredimensionella fastigheter kan bildas.

Som ansats vid detaljplanens framtagande avses två fastigheter bildas – en fastighet för gasklocka 3 (konsthall) och en för ersättningsbyggnaden för gasklocka 4, till vilken även garage och gårdsytor tillförs.

### **Servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätter**

Fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:2 och Hjorthagen 1:3 belastas av en ledningsrätt för högspänningsledning. Denna rätt avses utgå och ersättas av en rättighet för kraftledning i tunnel vilken kommer att bestå även i de blivande nya fastigheterna.

Ny servituts- eller ledningsrätt för nätstation kommer att belasta blivande nya bostadsfastigheten.

Utrymme för grundläggning av stödmurar i/över fastighetsgräns mot allmän platsmark kommer att upplåtas med servitut.

Servitut ska upplåtas till förmån för Hjorthagen 1:1 för allmän gångpassage över blivande fastigheter från Hjorthagsparken till gångbro mot Gasverksområdet. Markerat med x på plankartan.

Servitut ska upplåtas i till förmån för Hjorthagen 1:1 för bevarande av gasledning inom område markerat med q3 i blivande bostadsfastigheten.

Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för angöringsväg, garage, sopsuganläggning och ledningar inom kvartersmark. Båda nybildade fastigheterna kommer att ha andelar i gemensamhetsanläggningarna. Rättigheter för vissa servisledningar kan komma att säkerställas genom servitut.

Servitut kommer att bildas för anläggande, drift och underhåll av skulpturpark i bostadsfastigheten till förmån för blivande konsthallsfastigheten. I servitutsupplåtelsen ska de boende i bostadsfastigheten tillförsäkras rätt att vistas i skulpturparken.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Planen bedöms ha en tillfredsställande ekonomisk genomförbarhet med den föreslagna exploateringen.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Staden svarar för anläggningar inom allmän platsmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planläggningsavtal.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

#### **Vägar**

Kvarteret kommer att anslutas till det allmänna gatunätet mot Gasverksvägen.

Kvarterets huvudangöring kommer att ske via garage under gården/skulpturparken. Entréplanet i garaget kommer att utformas så att lastfordon kan trafikera våningsplanet för leveranser till så väl bostadshuset som den blivande konsthallen. En angöringsväg till gårdsplanet kommer att byggas för att skapa tillgänglig angöring till byggnaderna även ovan mark och för angöring för räddningstjänsten.

Parkering för såväl bilar som cyklar kommer att anordnas i garage under bostadsbyggnaden och skulpturparken. Parkeringstalen, för bilar 0,5 platser/lägenhet respektive cyklar 2,2 platser/lägenhet, kommer att uppfyllas. Även besöksparkeringar kommer att anordnas i garaget.

#### **Vatten, avlopp, el mm**

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Separat ledningsnät kommer att anläggas för omhändertagande av köksavfall för vidare transport till biogasanläggning.

Inom kvarteret kommer en elnätstation att anläggas för byggnadernas försörjning med elkraft. Denna elnätstation kommer även att försörja gasklockorna 1 och 2 norr om Gasverksvägen.

Kvarteret kommer att försörjas med fjärrvärme.

Byggnaderna kan anslutas till respektive ledningsslag när förbindelsepunkter är upprättade. Förbindelsepunkter kommer att upprättas dels mot Gasverksvägen och dels mot Hjorthagsparken för olika typer av ledningar.

### **Avfallshantering**

Hushållssopor kommer att omhändertas dels via sopsug med tre olika fraktioner (restavfall, tidningar, förpackningar) för återvinning av material, dels via separat ledningsnät för köksavfall fraktionerat med avfallskvarn i kök. Soprum kommer att anläggas för hantering av fraktioner som ej ska borttransporteras med sopsug.

### **MEDVERKANDE**

Framtagandet av genomförandebeskrivningen har gjorts genom Jonas Claeson, planarkitekt, Björn de Maré, lantmätare, för stadsbyggnadskontoret samt Lena Hall, exploateringsingenjör Grontmij AB, för exploateringskontoret.