

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av kvarteret Sprängaren m fl, Ekensbergsvägen-Prästgårdsgatan-Vintergatan-Mariagatan, i centrala Sundbyberg

Handlingar

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, samrådsredogörelse samt denna genomförandebeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utveckla fastigheten Sprängaren 8 i fyra delar:

1. En ny byggnad med bostäder intill korsningen Prästgårdsgatan/Ekensbergsvägen
2. Påbyggnad av befintligt kontorshus, genom att befintlig indragen takvåning ersätts med en hel våning plus en indragen våning.
3. Ny bostadsbebyggelse utmed Vintergatan/Mariagatan med totalt ca 50 lägenheter
4. Mariagatan förlängs som allmän gata

Dessutom planläggs fastigheten Sprängaren 3 som allmän parkmark och iordningställs till park.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är: C 174 *Stadsplan för del av Centrala Sundbyberg* (antagen 1967) som anger industri och handelsändamål, överbyggd gård, möjlighet till underbyggd gård samt mark som inte får bebyggas mot Ekensbergsvägen för det aktuella området.

Plandata

Läge och areal

Området ligger i Sundbybergs stadskärna på gränsen till Solna stad, i anslutning till korsningen Prästgårdsgatan och Ekensbergsvägen. Planområdet omfattar knappt 1 ha. Ny bebyggelse planeras inom fastigheten Sprängaren 8.

Organisatoriska frågor

Planarbetet har bedrivits enligt rutinerna för ett normalt planförfarande. Ett exploateringsavtal tas fram parallellt med och antas samtidigt som detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren dock inte längre rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Sprängaren 8 som ägs av Humlegården Fastigheter AB. Resterande delar av planområdet omfattar fastigheten Sprängaren 3 och del av Sundbyberg 2:17 som ägs av Sundbybergs Stad.

Vatten- och avloppsförsörjning

Befintliga vatten- och avloppsledningar finns idag i Ekensbergsvägen, Mariagatan samt Vintergatan. Ledningar under det planerade kontorshuset kan komma att behöva flyttas. Kostnader för eventuell flytt bekostas av exploatören.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Fastighetsägaren Humlegården Fastigheter AB ansvarar för detaljplanens genomförande.

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet.

El/tele

Telia/Sonera har ledningar inom området som påverkas av exploateringen. Om flytt erfordras bekostas denna av exploatören.

Vattenfall försörjer området med el. Befintlig elnätstation väster om befintligt kontorshus kan försörja tillkommande bebyggelse med el, under förutsättning att denna byggs om. Exploatören träffar överenskommelse med Vattenfall om detta.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sundbybergs stad och Humlegården Fastigheter AB. Exploateringsavtalet ska reglera samtliga kostnader för projektets genomförande inklusive nödvändiga ny- och ombyggnader av ledningar och allmänna anläggningar samt markupplåtelse och markregleringar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För bebyggelse av kvartersmark ska fastigheter bildas genom avstyckning från Sprängaren 8 samt fastighetsreglering från Sundbyberg 2:17. Mark för allmänna platser ska genom fastighetsreglering överföras från Sprängaren 8 till Sundbyberg 2:17.

Tredimensionell fastighetsindelning

Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsindelning.

Delar av det befintliga garaget inom fastigheten Sprängaren 8 i detaljplanen betecknat med (P) som ligger under Lokalgata i detaljplanen ska genom tredimensionell fastighetsbildning tillhöra intilliggande kvartersmark. Den allmänna platsmarken (Lokalgatan) ska alltså urholkas av kvartersmark för garage.

Fastighetsindelningen i höjdded illustreras på plankartan i sektion.

Gällande tomtindelning

För fastigheten Sprängaren 3 finns en gällande tomtindelning med aktnummer 0183K-F67. I samband med detaljplanens antagande föreslås denna upphävas för den del av området som innefattas av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Parkeringsbehovet för nybildade fastigheter med bostadsändamål ska lösas i befintligt garage på Sprängaren 8. Behovet kan lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning alternativt upplåtelse av servitut.

Fastighetsbildning för eventuell gemensamhetsanläggning skall vara genomförd innan bygglov medges.

Ledningsrätt

Idag finns fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet. Dessa ägs av Norrenergi och regleras med ledningsrätt.

Ledningar som inte avses flyttas, reserveras i detaljplan som u-områden, dvs. att dessa områden inte får byggas över.

Servitut

Servitut för fjärrvärmeledning finns inom Sprängaren 8 till förmån för Norrenergi. Fjärrvärmeledningen måste flyttas till följd av exploateringen. Exploatören bekostar flytt av ledningen och träffar överenskommelse om ändring av servitutet.

Sundbybergs stad upplåter servitut till Vattenfall för befintlig elnätstation.

Vid tredimensionell fastighetsindelning enligt ovan bildas servitut för bärande konstruktioner, underhåll av tätskikt mm.

Buller

Tillkommande bostadshus närmast Ekensbergsvägen är utsatt för buller från vägen. Byggherren ansvarar för att erforderliga bulleråtgärder genomförs i enlighet med förslag i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingen har tagits fram av stadsbyggnads- och miljöförvaltningen i Sundbybergs Stad.

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt