



## Detaljplan för kvarteret Tvättstugan, Elverket samt del av fastigheten Sundbyberg 2:4 i Sundbybergs stad

### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationer, planbeskrivning med bilagor, miljökonsekvensbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av cirka 240 lägenheter, en upprustning av strandpromenaden längs Bällstaviken samt anläggandet av en gång- och cykelbro till Ulvsunda i Stockholms kommun

### Bakgrund

I oktober 2003 inkom Folkhem Produktion AB med hemställan om ny detaljplan för bostäder gällande Tvättstugan 1, Elverket 1, del av Sundbyberg 2:4 samt Förrådet 1. I november 2004 beslutade kommunfullmäktige att godkänna markanvisningsavtal med Folkhem samt att ge stadsbyggnads- och miljönämnden i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet. Markanvisningsavtalet var tidsbegränsat att gälla i två år fram till december 2006. Tidplanen för detaljplanarbetet har förskjutits på grund av utredningar om Tritonkopplingen och lokal koppling över Bällstaviken. Nytt markanvisningsavtal beträffande Tvättstugan 1, Elverket 1 och del av Sundbyberg 2:4 mellan staden och Folkhem godkändes av kommunfullmäktige den 28 januari 2008.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner:

C153 (antagen 1961-07-06): Parkmark, allmän platsmark (gata eller torg), vattenområde, parkering samt mark för industriändamål.

C178 (antagen 1967): Industri.

C167 Sundbyberg 2:4 (antagen 1966-06-17): Trafik- och industriändamål.

C289 (antagen 1996-03-07).

C 356 (antagen 2006-06-19): Bostäder, handel och kontor samt park.

Befintliga detaljplaner upphävs inom området för denna detaljplan.

### Plandata

#### Planens läge och omfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Lilla Alby i Sundbyberg och omfattar kvarteret Tvättstugan, Elverket, del av fastigheten Sundbyberg 2:4 samt vattenområdet i Bällstaviken.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sundbybergs stad.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

#### *Planprocess*

Samråd 4:e kvartalet 2008

Utställning 3:e kvartalet 2009

Antagande 1:a kvartalet 2010

Laga kraft 1:a kvartalet 2010

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning

Folkhem Produktion AB ansvarar för projektet under utredningsskedet och vid framtagandet av detaljplanehandlingar.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Folkhem Produktion AB och Sundbybergs stad. Exploateringsavtalet ska reglera för projektets genomförande nödvändiga ny- och ombyggnader av ledningar och allmänna anläggningar samt markupplåtelse och markregleringar.

Avtal ska upprättas mellan Vattenfall och byggherren avseende flytt eller andra ändringar av befintliga ledningar. Åtgärder som berör befintligt ledningsnät utförs av Vattenfall men bekostas av byggherren.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Tomtindelning

Gällande tomtindelning 0183K-F258, fastställd 1962-07-24 för fastigheten Tvättstugan 1 och Elverket 1 ska upphävas.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen i området kan göras på flera olika sätt; antingen ombildas de befintliga fastigheterna eller så avstyckas nya eller en kombination av båda.

Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov kan meddelas.

Gemensamhetsanläggning alternativt servitut kan bildas för gemensamma ytor inom kvartersmark samt för parkeringsanläggning.

X-områden ska säkerställas i avtal mellan Sundbybergs stad och fastighetsägaren.

## Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader och dess fördelning som genomförandet av detaljplanen medför, regleras i exploateringsavtal.

## **Tekniska frågor**

### **Huvudvattenledning**

Befintlig huvudvattenledning påverkas vid en flytt av Hamngatan. Ledningen får ej utsättas för vibrationer eller belastningar utan att förstärkningsåtgärder vidtas. Förändring genom utfyllnad eller nedschaktning av nuvarande markprofil får ej ske utan Norrvattens godkännande. Innan byggarbetena påbörjas ska en riskanalys utföras där nödvändiga skyddsåtgärder preciseras.

### **Befintliga elledningar**

Vid schakt eller andra markarbeten i anslutning till Vattenfalls befintliga elledningar ska utsättning av kablar göras. Detta beställs hos Vattenfall.

### **Översvänningsrisk**

De föreslagna byggnaderna ska utföras som vattentäta konstruktioner upp till en höjd av +2,3 meter över nollplanet. Lokalerna närmast vattnet, längst ner i varje huskropp, ska utföras vattentäta upp till +1,8 meter (b<sub>2</sub>). Elinstallationer (elcentraler, etc.) inom b<sub>2</sub> ska placeras över en höjd av +2,3 meter.

### **Skredrisk**

Förändringar av markens höjdläge inom lösjordsområdet (se illustration på plankartan) får, med hänsyn till stabiliteten, inte medföra ökad belastning av markytan. Bebyggelse inom lösjordsområdet ska, också med hänsyn till stabiliteten, grundläggas på ett sätt som inte medför ökad belastning av markytan.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Markföroreningar**

Bygglov får inte beviljas innan markföroreningar har avhjälppts så att upprättade platsspecifika riktvärden innehålls, enligt åtgärdsplan i planbeskrivningen.

### **Sediment i Bällstaviken**

Vid anläggandet av bryggor eller annan vattenverksamhet ska anmälan/tillståndsansökan göras till Länsstyrelsen, enligt 11 kap miljöbalken.

### **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanförslaget är framtaget av berörda tjänstemän på stadsbyggnads- och miljöförvaltningen och grundas på ett bebyggelseförslag av Wingårdh arkitektkontor AB.

*Charlotte Richardsson*  
planeringschef

*Karin Milles*  
planarkitekt