



Detaljplan för del av Fröfjärden 1, vid Enköpingsvägen i Sundbybergs stad

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning. En trafikutredning, en dagvattenutredning samt en riskanalys tillhör också planhandlingarna.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att uppföra en handelsanläggning för dagligvaruhandel. Detaljplanen gör det även möjligt att i ett senare skede komplettera med bebyggelse för kontor liknande de angränsande kontorshusen i öster.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är C337 - Detaljplan för kvarteret Fröfjärden, antagen i december 2004. Detaljplanen medger användningen kontor eller industri, samt en byggrätt för parkeringsgarage. Handel tillåts i högst 25 % av bruttoarean om byggnadsnämnden skulle finna detta lämpligt.

I detaljplan C 386 för Hornbach byggvaruhus längre västerut, laga kraftvunnen 2010, anges som syfte bl.a. att binda samman Madenvägen med Gesällvägen med en ny lokalgata.

Plandata

Läge och areal

Programområdet omfattar ca 2 hektar och är beläget söder om Enköpingsvägen norr om Hallonbergen. I öster gränsar planområdet till befintlig kontorsfastighet.

Markägoförhållanden

Marken utgörs av delar av fastigheterna Fröfjärden 1 som ägs av Skanska Fastigheter Stockholm AB, Sundbyberg 2:30 som ägs av Sundbybergs stad samt Freden Större 11 som ägs av Great Peace Fastigheter AB.

Organisatoriska frågor

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

Preliminär tidplan

Programsamaråd	juni 2010
Plansamaråd	september 2010
Utställning	höst/vinter 2010/2011
Antagande	vår 2011
Laga kraft	3 veckor efter planens antagande om planen inte överklagas

Genomförandetid

Genomförandetiden 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills 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.

El, vatten och avlopp

Den föreslagna bebyggelsen ska anslutas till befintliga el-, vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Genomförandefrågor kommer att regleras i exploateringsavtal mellan staden och Skanska Fastigheter AB. Marköverlåtelse kommer att regleras i överenskommelse om fastighetsreglering mellan Great Peace Fastighets AB och Sundbybergs stad.

Avtal ska tecknas mellan Vattenfall Eldistribution AB och Skanska innan detaljplanen är antagen. Avtalet ska reglera förutsättningarna för flytt eller annan förändring av Vattenfalls ledningar inom planområdet och motsvarande åtgärder utanför planområdet som föranleds av nödvändiga förändringar inom planområdet.

Ett avtal finns tecknat mellan Skanska och AMF som ger AMF rätt att använda befintlig parkeringsplats inom planområdet. Denna möjlighet kommer att försvinna i och med planens genomförande. Skanska ska avsätta plats för parkeringen inom någon annan del av Skanskas fastigheter i närområdet för ändamålet.

Ett plankostnadsavtal finns mellan staden och Skanska som reglerar kostnader för detaljplanearbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning alternativt servitut kan bildas för gemensamma ytor inom kvartersmark om behov finns.

Ledningsrätt

Norrvattens har ledningsrätt för Vatten, 0183-90/ 6.1 inom fastigheten Fröfjärden 1. Ledningen avses vara kvar i samma läge.

Norrvattens huvudvattenledning ligger i fastighetsgränsen i planområdets södra del. För att möjliggöra för infart till området måste ledningen korsas av biltrafik på en mindre yta. Här krävs att förstärkningar görs så att ledningen på platsen blir överkörningsbar.



Kartan visar norrvaltens ledning och det område Norrvatten kräver som skyddsavstånd kring denna i förhållande till planförslaget.

Blå heldragen linje är ledningens läge, inom streckad linje är det 2,5 meter från ledningen åt båda hållen. Transporter till handelsetableringen föreslås ske längs byggnadens södra sida. Det finns ett område om ca 5 meter mellan ledningens skyddsområde och byggnadens fasad där möjlighet finns att anlägga lastgata. För att säkerställa att ledningen inte skadas eller påverkas av exploateringen krävs ett avtal mellan Skanska och Norrvatten.

Vattenfall har ledningsrätt med aktnummer 0183-00/8 för två 70 kV – ledningar i norra delen av planområdet.

Vattenfall har även ledningsrätt med aktnummer 951706 för två 20 kV - ledningar, även dessa i planområdets norra del.

Staden har en ledningsrätt med aktnummer 0183-03/4.2 för VA-ledningar.

Området kring ledningarna reserveras med u-område.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Gatan söder om planområdet blir allmän gata. Detta innebär en markreglering mellan Great Peace AB och kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Charlotte Richardsson
Planeringschef

Jenny Nagenius
Planarkitekt