



Sundbybergs  
stad

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2006-05-02  
LUDVIG MILLES DNR 1/2004-214

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för kvarteren Hamnen, Pumpen, del av Sundbyberg 2:4 och Förrådet i Sundbybergs stad.

Adress: Hamngatan 21-33, Landsvägen 69-79

#### Bakgrund

Planens syfte är att utnyttja redan exploaterad mark för ny bostadsbebyggelse. Planen omfattar området mellan Bällstaån och Hamngatan från Landsvägen till kv. Elverket samt området mellan Hamngatan och kv. Basaren/Franstorp från Landsvägen till stadens servicedepå i kv. Förrådet som delvis ingår i planområdet.

#### Organisatoriska frågor

Planområdet är ca 40 000 m<sup>2</sup> stort.

Riksbyggen har upprättat markanvisningsavtal med Sundbybergs stad i avsikt att förvärva del av fastigheten Sundbyberg 2:4 (invid kv. Franstorp).

Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB avser att säja Fastigheterna Hamnen 14 och del av Hamnen 8 till Riksbyggen. Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB avser att förvärva del av fastigheten Sundbyberg 2:4 (delar av Landsvägen) för att utveckla sin del av kv Hamnen 8

#### Tidplan

Plansamråd	juni-sept 05
Utställning	februari 06
Antagande i kf	våren 06
Laga kraft	våren/sommaren 06

#### Genomförande

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Huvudman för allmänplatsmark; trafikområde, strandpromenad och park är Sundbybergs stad.

I särskilt exploateringsavtal mellan Riksbyggen och Sundbyberg stad fördelas kostnaderna för åtgärder på och drift av strandpromenaden.

Sundbyberg stad är huvudman för VA-ledningar

Vattenfall Sveanät AB är huvudman för El-ledningar

Telia Sonera AB är huvudman för Teleledningar

**Avtal**

- Köpeavtal ska upprättas mellan Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och Riksbyggen.
- Köpeavtal ska upprättas mellan Sundbybergs stad och Riksbyggen.
- Exploateringsavtal ska upprättas mellan Riksbyggen och Sundbybergs stad.
- Exploateringsavtal ska upprättas mellan Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och Sundbyberg stad.
- Avtal ska upprättas mellan Riksbyggen och Norrvatten om utredning av skadeförebyggande åtgärder för del av nybyggnad som placeras inom 10 m från vattenledningsområdets centrum.
- Avtal om riskanalys och skyddsåtgärder för avloppstunnel samt servitut för ledningar och nedstigningsschakt till densamma upprättas mellan Riksbyggen och Sundbyberg stad, samhällsbyggnadsförvaltningen.
- Avtal upprättas mellan Riksbyggen och Norrenergi angående flyttning av fjärrvärmeledning.

**Fastighetsrättsliga frågor****Ägoförhållanden**

Fastigheterna Sundbyberg 2:4, Hamnen 9, Förrådet 1 och kv. Pumpen 1 ägs av Sundbybergs stad.

Fastigheterna Hamnen 8 och 14 ägs av Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB. Fastighetsbeteckningar se bilaga 1.

**Fastighetsbildning**Hamnen 8 (Hamngatan 33)

- En del av Sundbyberg 2:4 längst fastighetens gräns mot Landsvägen överförs till Hamnen 8. Fastighetsbildningen utformas så att ett område i gatuplan är tillgängligt för spårtrafik till en fri höjd av 5,5 m över gatuplan. Pelare för bärning av ovanförliggande byggnad ska kunna föras ner i spårområdet mitt.
- Fastighetsgränsen i hörnet Hamngatan-Landsvägen regleras så att Hamnen 8 erhåller viss mark från Sundbyberg 2:4 och samtidigt avstår viss annan mark till Sundbyberg 2:4.
- Del av Hamnen 8 mot Hamnen 9 och Bällstaån överförs till allmän mark som gatumark och parkmark.

Del av Sundbyberg 2:4, ”Franstorp”

- Del av Sundbyberg 2:4 i hörnet Hamngatan-Landsvägen överförs till kvartersmark
- Del av fastigheten Förrådet 1, överförs till nybildad fastighet inom ”Franstorp”, idag del av Sundbyberg 2:4.
- Del av kv. Förrådet 1 överförs till Sundbyberg 2:4. Delen tillfaller gatumark (Hamngatan).

Hamnen 14, del av Hamnen 8 och del av Sundbyberg 2:4

- Del av kv Hamnen 8 (Hamngatan 31-27) överförs till kv Hamnen 14.

- En ca 4 m bred remsa mot Hamngatan överförs till Sundbyberg 2:4, d.v.s. Hamngatan och läggs ut som gatumark. En del av Sundbyberg 2:4 mellan kv. Hamnen och Kv. Pumpen tillförs kvarteret Hamnen.
- Marken närmast Bällstaån överförs till allmän mark som parkmark.

#### Hamnen 9

- Fastigheten Hamnen 9 som ägs av Sundbybergs stad överförs till allmän mark.

#### Pumpen 1 och del av Sundbyberg 2:4

- Fastigheten kv. Pumpen 1 överförs till Sundbyberg 2:4 och läggs ut som parkmark. Befintlig elnätstation ersätts med en ny i kv. Förrådet.

#### Eken 11

- Del av fastigheten Eken 11 överförs till Sundbyberg 2:4 och läggs ut som gatumark.

### **Servitut och nyttjanderätt**

- Inom planområdet belastas fastigheten Sundbyberg 2:4, blivande kv. Franstorp, av nyttjanderätt för avloppstunnel. Riskanalys ska föregå markarbeten och byggnation ovan tunneln. Ett avtal om detta ska upprättas mellan Riksbyggen och Sundbyberg stad. Servitut för ledningar och nedstigningsschakt till avloppstunnel bildas för berörd fastighet i ”Franstorp” del av Sundbyberg 2:4. Denna rätt tryggas i lantmäteriförrättning.
- Ledningsrätt för huvudvattenledning i förlängningen av Franstorpsvägen kompletteras med skyddsområde i ”Franstorp” del av Sundbyberg 2:4 nordöstra del. Skadeförebyggande åtgärder bör utredas för den del av nybyggnaden som placeras inom 10 m från ledningsområdets centrum. Ett avtal om detta ska upprättas mellan Riksbyggen och Norrvatten.
- Kv. Hamnen 8 (Hamngatan 33) medges rätt att bygga ut burspråk över fastighetsgräns mot Hamnen 8 (Hamngatan 31). Denna rätt skrivs in som ett servitut som belastar Hamnen 11.
- Ledningsrätt för Vattenfall i Hamnen 14 utgår.
- Ledningsrätt för Vattenfall på Sundbyberg 2:4 söder om kv. Hamnen avvecklas i samband med att Albystationen läggs ner. Ledningarna tas ur drift 2007 06 30.

### **Allmänt tillgängliga markytor**

Allmän tillgänglighet för gång och cykeltrafik skapas genom att x-område i öst västlig riktning bildas genom ”Franstorp” del av Sundbyberg 2:4 och kv. Hamnen från gångvägen väster om kv. Basaren till Strandpromenaden.

Ansvar för drift och underhåll av x-området fastläggs i exploateringsavtal.

I exploateringsavtalet regleras även ansökan om lantmäteriförrättning för att trygga rätten till x-området i planen.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Plankostnadsavtal har träffats mellan Sundbybergs stad och Riksbyggen.

Överlåtelsen av del av fastigheten Sundbyberg 2:4 innebär intäkt för staden.

Ett exploateringsavtal som reglerar kostnaderna för genomförande av detaljplanen ska upprättas mellan Riksbyggen och Sundbyberg stad samt mellan Förvaltaren Lokalfastigheter i Sundbyberg AB och Sundbyberg stad .

## **Tekniska frågor**

### **Geotekniska förhållanden och markföroreningar**

En geoteknisk undersökning för ”Franstorp” del av Sundbyberg 2:4 är genomförd av SWECO VBB Viak AB 2002-02-08

En översiktlig geoteknisk utredning för kv Hamnen är utförd av Tyréns AB och redovisas i PM daterat 2004-01-29, kompletterad 2005-11-29.

En översiktlig miljöteknisk undersökning för kv. Hamnen är utförd av Tyréns AB daterad 2004 03 12.

Kompletterande utredning i samband med detaljprojektering kommer att visa vilka åtgärder som erfordras för att pålning och schaktning i samband med grundläggningsarbeten inte lokalt skall försämra stabilitet i mark längst Bällstaån. I projektering bevakas risk för påverkan på grundvatten i samband med anläggning av undermarksparkering i den norra delen av planområdet och eventuellt behov av tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken utreds.

### **Vatten och avlopp**

Stadens nät används till vatten och avlopp.

Dagvatten kan avledas till Bällstaån. För torgytor och liknande hårdgjorda ytor kan vattnet behöva samlas upp i magasin med oljeavskiljare, för att sedan ledas ut.

### **Medverkande**

Planförslaget har upprättats i samarbete mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och Riksbyggen genom byggherremedverkan. Riksbyggens plankonsult har varit Ingela Ohrstedt, Ingela Ohrstedt Arkitektkontor AB.

Riksbyggen har låtit Isis arkitekter AB rita förslag till bebyggelsen i kv. Hamnen 14 mm (Hamngatan 23-31) och Modern line arkitekter AB rita förslag till bebyggelsen i blivande del av Sundbyberg 2:4.blivande kv. Franstorp.

Fastighets AB Förvaltaren har låtit Strategisk Arkitektur AB rita förslag till bebyggelse i kv. Hamnen 8 (Hamngatan 33).

Miljökonsekvensbeskrivning för planområdet har utförts av Tyréns AB för kv. Hamnen 14 mm (Hamngatan 23-33) och av Sweco Viak AB för ”Franstorp”.

Beräkning av trafikbuller är utförd av Bernström Akustik.

Bullerutredning från kommunal depå i kv Förrådet har utförts av WSP Akustik.

Antikvarisk bedömning har utförts av Per Nelson Byggnadsvårdsbyrå.

Geotekniska utredningar har gjorts av Tyréns AB och Sweco.

Miljöteknisk utredning för kv Hamnen har utförts av Tyrens AB.

*Charlotte Richardson*  
Planeringschef

*Ludvig Milles*  
stadsarkitekt