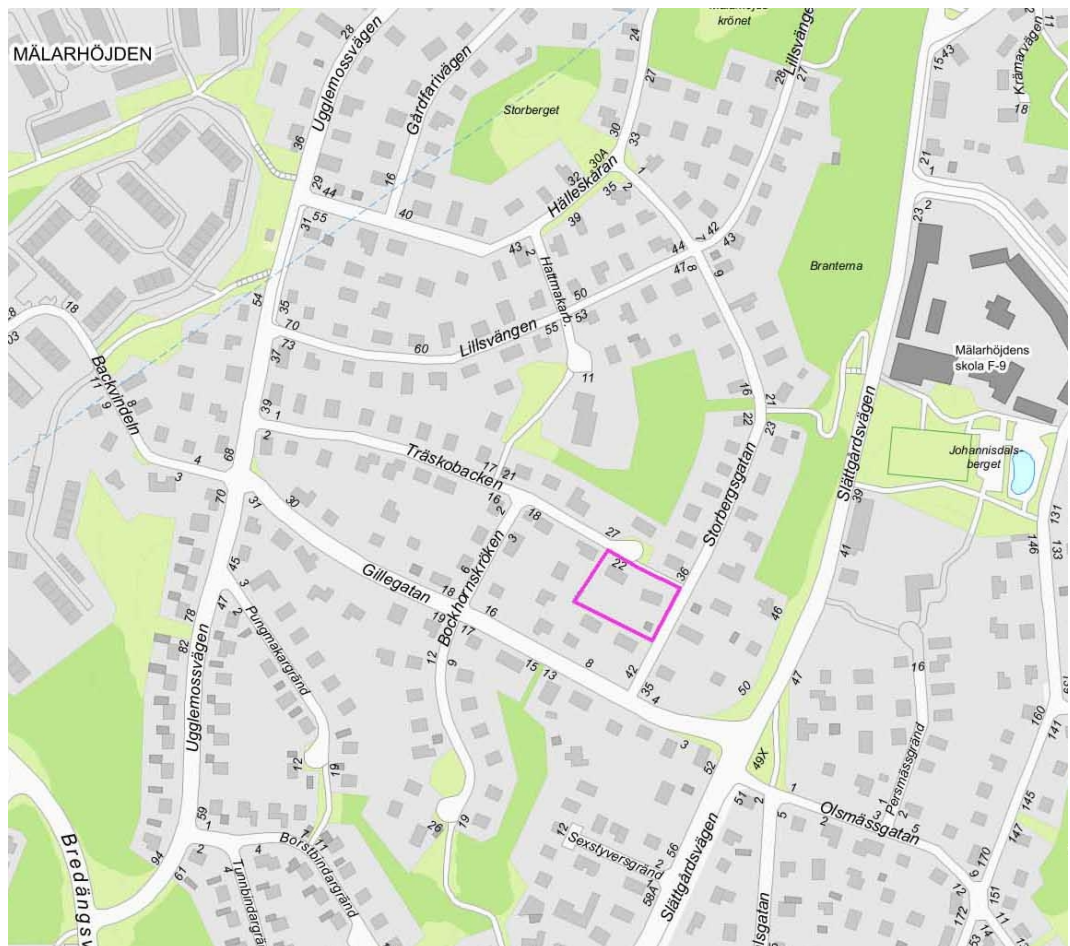


Planbeskrivning för Klensmeden 1 m.fl. i stadsdelen Mälarhöjden, S-dp dnr 2023- 17645 (upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, en ny bostad)

**Stadsbyggnadskontoret**
PlanavdelningenFleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Klensmeden 1 och 5 vid Storbergsgatan 38 och 40 i stadsdelen Mälarhöjden. Fastigheterna är privatägda och bebyggda med villor i två våningar.

Planens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser, för att i en framtida lantmäteriförrättning möjliggöra fastighetsbildning för ytterligare två fastigheter.

Bestämmelserna i nuvarande detaljplan kommer även fortsatt att gälla, förutom bestämmelsen om fastighetsindelning som utgör ett hinder för den fastighetsbildning som skulle möjliggöra de nya fastigheterna. Gällande plan reglerar endast total byggrätt, inte antalet byggnader per fastighet. Ingen ny byggrätt tillskapas per automatik.

Önskvärt är att framtida tomtstorlekar blir ungefär 600 kvadratmeter och att ny bebyggelse anpassas till omgivande bebyggelsestruktur i enlighet med stadens småhus- och villastrategi.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Genomförandefrågor	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	7
Ekonomiska frågor	8
Organisatoriska frågor	8
Planeringsunderlag	9
Kommunala	9
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala	9
Miljökvalitetsnormer	10
Miljö	11
Hälsa och säkerhet	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Kulturmiljö	12
Fysisk miljö	12
Sociala förhållanden	12
Teknik	13
Service	13
Trafik	13
Konsekvenser	13
Bostadsförsörjning	13
Natur	13
Miljö	14
Miljökvalitetsnormer	15
Hälsa och säkerhet	15
Social hållbarhet	15
Trafik	16

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser inom Klensmeden 1 och 5 för att i en framtida lantmäteriförrättning möjliggöra fastighetsbildning av en till två nya fastigheter. Bestämmelserna i nuvarande detaljplan kommer även fortsatt att gälla, förutom bestämmelsen om fastighetsindelning som utgör ett hinder för fastighetsbildningen av de nya fastigheterna.

Detta innebär att det inte längre finns några bestämmelser som anger hur marken inom planområdet ska delas in i fastigheter. Det innebär att ändringar i fastighetsindelningen, t.ex. avstyckning från Klensmeden 1 och 5, kan komma att ske, förutsatt att bestämmelserna i gällande detaljplan följs och villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Avsikten är att planområdet delas in i fyra fastigheter, i stället för dagens två. Önskvärt är att framtida tomtstorlek blir ungefär 600 kvadratmeter. Ny bebyggelse bör anpassas till omgivande bebyggelsestruktur i enlighet med stadens småhus- och villastrategi.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet utgörs av Klensmeden 1 och 5 med adresserna Storbergsgatan 38 respektive 40, i stadsdelen Mälarhöjden.

Området har en tydligt grön karaktär, där gator och hus anpassats till terrängen. Här finns en mångfald av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Fastigheterna är privatägda.

Ärendeinformation

Detaljplan för Klensmeden 1 mfl. i stadsdelen Mälarhöjden Stockholms stad, S-dp dnr 2023-17645, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 21 mars 2024 § 15.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

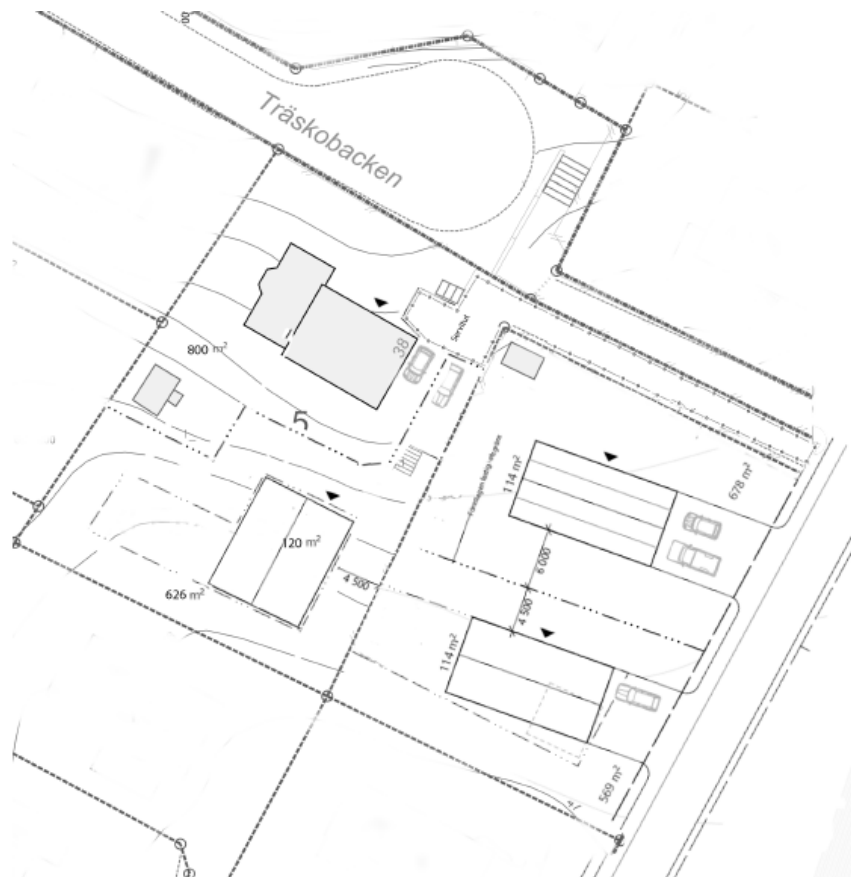
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av Jenny Åberg på planavdelningen.

Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av Klensmeden 1 och 5 med adresserna Storbergsgatan 38 respektive 40, i stadsdelen Mälarhöjden. Fastigheten Klensmeden 1 omfattar 1242 kvadratmeter och Klensmeden 5 omfattar 1427 kvadratmeter.



Illustrationsskissen visar ett förslag till delning av fastigheterna samt en möjlig placering av ny bebyggelse.

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas i fyra fastigheter i en framtida lantmäteriförrättning. På varje fastighet ska det vara möjligt att inom gällande planbestämmelser uppföra fristående bostadshus. Placering och utformning av nya byggnader prövas mot gällande detaljplans bestämmelser samt byggnadsordningen och strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Vid bygglovsprövningen prövas även god form-, färg- och materialverkan liksom anpassning till stads- och landskapsbild enligt PBL 8 kap 1§, så att områdets karaktärsdrag inte förvanskas.

Planförslaget föreslås möjliggöra en utveckling av villastaden med utgångspunkt från gatornas och husens anpassning till terrängen. Önskvärd tomtstorlek är ca 600 kvadratmeter.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Merparten av villabebyggelsen i Mälarhöjden är från början av 1930-talet och arkitekturen präglas av fasader av trä och/eller tegel i olika kulörer men i samma styrka.

För att inordna sig i områdets karaktär bör ny bebyggelse ha hög arkitektonisk kvalitet med liknande material, kulör, takvinkel och volym som närliggande bebyggelse. Nya byggnader bör utformas inom befintlig struktur utifrån platsens förutsättningar och där de gröna gaturummens karaktär bibehålls.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs inom planområdet. Åtgärden möjliggör att ändringar i fastighetsindelningen kan ske. Avsikten är att två fastigheter delas till att bli fyra fastigheter i en framtida lantmäteriförrättning.

Befintligt

Klensmeden 1 och 5 nyttjas för bostadsändamål med enbostadshus. Huset på Klensmeden 1 är ett och ett halvt plan med källare och mansardtak. På Klensmeden 5 är huset i ett plan med källare och sadeltak. Klensmeden 1 har en komplementbyggnad och Klensmeden 5 har två. Fastigheterna har lummig karaktär med buskvegetation samt flera lövträd som sträcker sig längs Storbergsgatan mot Träskobacken i norr.

Motiv till detaljplanens regleringar

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att planområdet delas i fyra fastigheter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna:

- Klensmeden 1 ägs av privat fastighetsägare.
- Klensmeden 5 ägs av privat fastighetsägare.

Rättigheter

Klensmeden 1 belastas av villaservitut. Servitutet fortsätter gälla oförändrat. Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i en lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att bestämmelserna i nuvarande stadsplan Pl 1137B kommer fortsätta att gälla, förutom bestämmelsen om fastighetsindelning.

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: BBK7/1932 upphör för Klensmeden 1 och 5.

Förändrad fastighetsindelning

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder i nuvarande plan. Planförslaget kräver ingen fastighetsbildning men möjliggör att ändringar i fastighetsindelningen kan ske. Avsikten är att två nya fastigheter för bostadsändamål kan bildas.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Höjdsättning inom fastigheten ska göras på ett sätt

som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planavgift

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan. Planavtal har tecknats med inblandade fastighetsägare för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Planavgiften delas lika mellan inblandade fastighetsägare.

Drift vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för och bekostar byggandet av alla anläggningar till och från fastigheterna.

Gatukostnader

Ingen gatukostnadsersättning kommer att tas ut. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	9 september – 20 oktober 2025
Granskning	feb 2026
Antagande	juni 2026
Laga kraft, tidigast	juni 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 1137B från 1939. Planen reglerar bostadsändamål.

Bebyggelsens utbredning regleras med beteckning BÖ.

Byggnadens placering regleras genom att:

- om byggnadens höjd överstiger fem meter ska den ha minst sex meters avstånd till grannens tomtgräns.

eller

- om byggnaden är lägre än fem meter ska den ha minst fyra och en halv meters avstånd till tomtgräns.

Bebyggelsens höjd regleras med bestämmelse II, vilket innebär att byggnad får uppföras med högst två våningar och till en höjd av högst sju och en halv meter.

Högst en femtedel av tomts areal får bebyggas.

Planen saknar bestämmelser om minsta fastighetsstorlek.

Planbestämmelserna medger redan idag att mer än ett bostadshus uppförs inom respektive fastighet.

Förhandsbesked

Beslut om planbesked gavs till Klensmeden 1 den 29 mars 2021.

Beslut om planbesked gavs till Klensmeden 5 den 24 oktober 2023.

Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2024 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Översiktsplan

Mälarhöjden har möjligheter till stadsutveckling, främst i anslutning till lokalgator och tunnelbanestationen. Kännetecknande för stadsdelen är bebyggelse från olika tidsepoker placerade i kuperad terräng med utblickar över Mälaren.

Byggnadsordningen

I stadens byggnadsordning karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Individuellt utformade hus ligger fritt i landskapet, omgivna av trädgårdar. Byggnadsordningen föreslår en utveckling av villastäderna med utgångspunkt i gatornas och husens anpassning till terrängen. Bevarande och utveckling ska ske med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

I stadens vägledning för småhus- och villaområden karaktäriseras Mälarhöjden som villastad. Kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse ska beaktas.

Utgångspunkt är gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS maj 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027

Buller

Enligt stadens miljödataportal ligger ekvivalent ljudnivå på de delar av fastigheterna som avses avstyckas på 45-50 dBA.

Miljö

Dagvatten

En skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det vid kraftigt skyfall finns risk att det samlas cirka 10-30 centimeter vatten i en mindre yta intill befintlig bebyggelse. Genom planområdets östra del finns, från Träskobacken ner till Storbergsgatan, en flödesväg med lågt flöde.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt stadens miljödataportal ligger ekvivalent ljudnivå på de delar av fastigheterna som avses avstyckas på 45-50 dBA.

Risk för översvämning

Risk för översvämning inom planområdet bedöms inte finnas. Enligt Stockholms översvämningskartering finns ingen risk för översvämning i området.

Risk för erosion

Risk för erosion bedömd som låg.

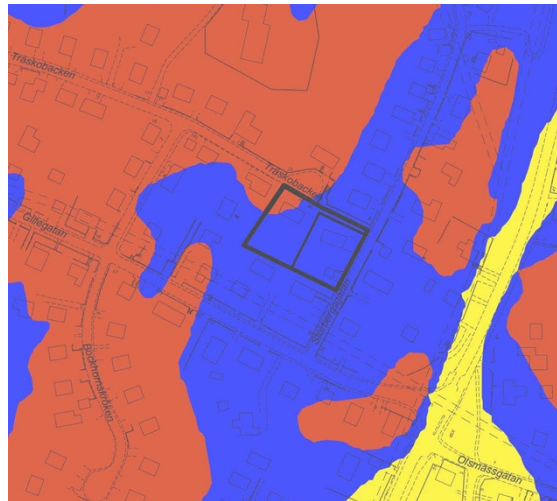
Risk för skred/ras

Planområdet består huvudsakligen av morän som generellt har bra bärighet. Moräners sammansättning kan dock variera från finkorniga leriga/siltiga moräner till grovkorniga sandiga/grusiga moräner och där de finkorniga moränerna har större risk för skred.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är kuperad med kraftig lutning från nordöst till sydväst och med mindre lutning i de södra delarna närmast Storbergsgatan. Fastigheterna ligger i huvudsak på morän men med berg i dagen i de norra delarna.

Enligt SGU, Sveriges geologiska undersökning, ligger planområdet inte inom aktsamhetsområde (finkorniga jordarter) för ras och skred.



*Utsnitt ur
byggnadsgeologisk
karta med fastigheterna
Klensmeden 1 och 5.
Blått är morän, rött
berg är i dagen och gult
är lera.*

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot Östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt rinner eller att avrinning sker dit via ledningar. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.

Fysisk miljö

Mälarhöjden består till största delen av enfamiljshus där de äldsta är från början av 1900-talet. Under åren har mindre ändringar genomförts så som ombyggnader och påbyggnader. Husen är placerade i kuperad terräng men upplevs ha samma byggnadshöjder. Flertalet av tomterna har tomtstorlekar som uppgår till 600 kvadratmeter eller mer.

Sociala förhållanden

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya bebyggelsen utgör en del i att skapa en trygg och socialt hållbar miljö i Mälarhöjden. Förtätningen bidrar till ökning av enfamiljshus i ett befintligt villaområde.

Teknik

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

Service

Förskolor och skolor finns med gång- och cykelavstånd från planområdet.

Trafik

Planområdet ligger inom Mälarhöjden med väl utbyggt trafiknät. Planområdet gränsar till Storbergsgatan samt Träskobacken.

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor och de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykeltrafik sker i blandtrafik och parkering för cyklar sker inom egna fastigheter.

Hastighetsbegränsningarna i närområdet är 30 eller 40 km/h och parkering sker i huvudsak inom egna fastigheter. Storbergsgatan och Träskobacken har låg årsmedeldygnstrafik.

Klensmeden 1 och 5 har cirka 250 meter till de närmsta busshållplatserna och cirka 750 meter till Mälarhöjdens tunnelbanestation.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör att planområdet kan delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål med ett en- eller två bostadshus inom varje fastighet, totalt två till fyra nya bostäder.

Detaljplanen möjliggör äganderätter. Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, upplåtelseform på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiktärläge med god tillgång till stadskvaliteter i form av parker, service, skolor och förskolor.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att viss del av vegetationen måste tas bort men att det kan genomföras utan att den gröna karaktären försvagas. Inom Klensmeden 5 finns ett större träd som borde bevaras i den mån det är möjligt.

Hårdgörande av grönytor, förutom där nya byggnader och infarter placeras, ska undvikas.

Landskapsbild

Gestaltningen bör spegla sin samtid och inordna sig till platsens volymer för att skapa en god helhetsverkan.

Områdets karaktärsdrag ska värnas genom val av fotavtryck, kulör- och materialval liksom anpassning till stads- och landskapsbild. Parkering anordnas i anslutning till befintliga bostadshus på fastigheten. Utformning av ny bebyggelse kommer att prövas i bygglovsskedet.

Avstånd till framtida fastighetsgräns ska uppfyllas varav befintlig komplementbyggnad i Klensmeden 5 kan behöva flyttas eller rivas.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Kontoret anser att miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram för denna begränsade plan vars enda syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser.

Miljöbedömning

Planens syfte är att planområdet ska kunna delas in i fyra fastigheter genom fastighetsreglering och avstyckning, och i förlängningen förtäta befintlig miljö med ytterligare två en- eller tvåfamiljshus. Stadsbyggnadskontoret bedömning är därför att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.

Ställningstagande 4:33b PBL

Planens syfte är att planområdet ska kunna delas in i fyra fastigheter genom fastighetsreglering och avstyckning.

Stadsbyggnadskontoret bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap.

Dagvatten

Planförslagets genomförande med fyra en- till tvåbostadshus istället för dagens två medför att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka. Det innebär att dagvattenhanteringen måste förbättras. Marken i planområdet består till stora delar av morän. Morän är en jordart med varierad genomsläpplighet och kan ha relativt god genomsläpplighet eller vara lika tät som lera.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljövärden på platsen ska värnas genom att den nya

bebyggelsen inordnar sig i den befintliga stadsbilden avseende skala och anpassning till planstrukturen inom stadsdelen.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren- Fiskarfjärden.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Storbergsgatan.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Kontoret bedömer att bullerutredning inte behöver tas fram för denna detaljplan. Enligt stadens miljödataportal klaras riktvärdet om 60 dBA.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar bör byggnader placeras högre än närliggande mark så att dagvattnet vid extrem nederbörd på ett säkert sätt kan avledas ytligt via sekundära avrinningsvägar.

Planförslaget syftar till att upphäva fastighetsindelningen, varför det inte är möjligt att på plankartan lägga till planbestämmelser som reglerar dagvattenhantering eller att ny bebyggelse inom området inte ska ta skada vid översvämning. Alla åtgärder som föreslagits för hantering av dagvatten och skyfall kräver en noggrann höjdsättning. Det rekommenderas att ett mer detaljerat höjdunderlag avseende framtida vägar, mark och byggnader tas fram inför vidare projektering vid bygglovsskedet.

Social hållbarhet

Planförslaget bedöms bidra till mindre ökning av enbostadshus i ett befintligt villaområde. Sammantaget bedöms planförslaget inte få några betydande konsekvenser i området.

Barn

Planförslaget möjliggör mindre bostadstomter anpassade till enskilda barnfamiljer. Det kommer att bidra till en sundare miljö för barn och unga och bedöms inte leda till några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämställdhet

Planförslaget har ingen påverkan på jämställdheten i området.

Trafik

Planförslaget innebär att delar av befintliga fastigheter tas i anspråk för möjliggöra angöring men innebär inga nämnvärda konsekvenser för trafiken i området.

Angöring till fastighet Klensmeden 5 är via en skaftgata. I och med fastighetsdelning kan gatan behöva bli en gemensamhetsanläggning och omfattas av ett servitut.

Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen medför inga nämnvärda konsekvenser för motortrafiken i området. Parkering kommer fortsatt att lösas inom fastigheterna.

Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen medför inga nämnvärda konsekvenser för gång- och cykeltrafiken i området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten säkerställs vid bygglov och parkering ska lösas inom fastigheterna.

I fastighet Klensmeden 5 är nivåskillnaderna stora vilket komplicerar angöring till byggnad och eventuella tekniska lösningar, till exempel ramp, kan behövas.

Särskilda lösningar för att klara tillgänglig entré på avstyckade fastigheter regleras inte i en detaljplan men kommer behöva hanteras inom bygglovsprövningen.