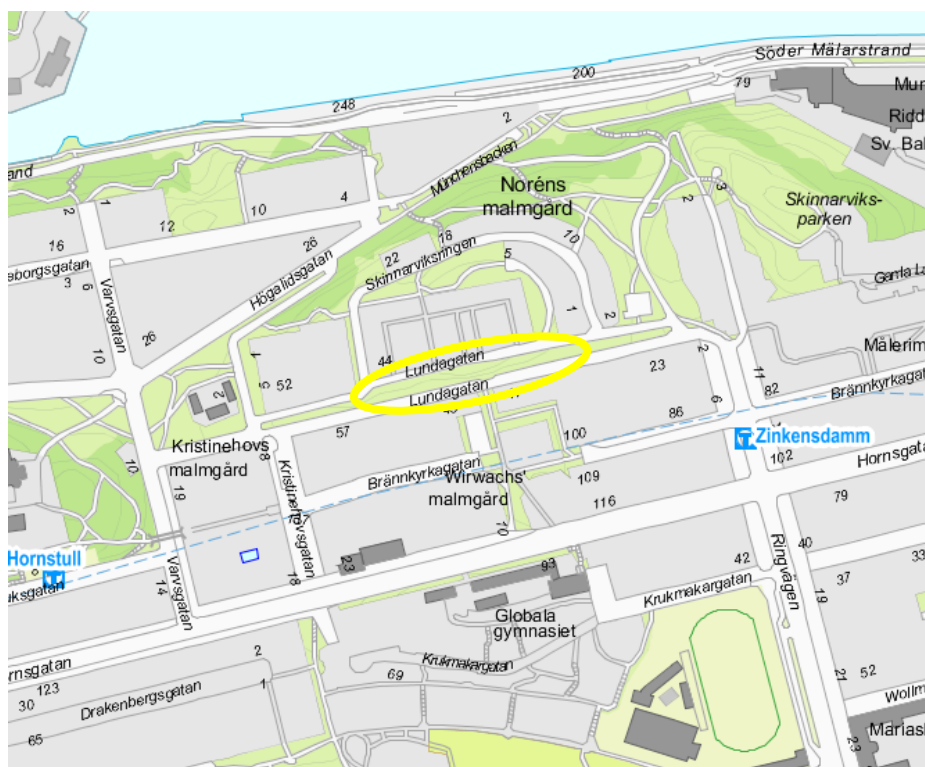


Planbeskrivning Detaljplan för del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan i stadsdelen Södermalm, S- Dp 2016-14774



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av stadsradhus på del av fastigheten Södermalm 2:8. Bebyggelsen är i tre våningar i suterrängläge. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till trappor, slänten och till kringliggande gators olika nivåer. En ljus färgsättning och variation i form ska bidra till stadsbilden. Radhusbebyggelsen ska medge visuell kontakt mellan övre och nedre Lundagatan genom en variation i våningshöjd mellan två och tre våningar. Växtlighet på gårdarna ska bidra till ett fortsatt grönt stadsrum. Befintliga tekniska anläggningar samordnas med ny bebyggelse. Allmänhetens möjlighet att röra sig genom området säkerställs genom trappor.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd 13 mars – 24 april 2018

Granskning Q4 2018

Antagande Q1 2019

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	13
Kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Gestaltungsprinciper	23
Park	26
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	29
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Naturmiljö	30
Miljökvalitetsnormer för luft	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	33
Ljuförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	34
Tidplan	34
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	36

Tekniska frågor.....	37
Genomförandetid.....	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering vid Lundagatan, Södermalm 2017 (Calluna, 2017)*
- *Dagvattenutredning för del av Södermalm 2:8, Stockholm (WRS, 2017)*
- *Kulturmiljöutredning 2017-12-14, Lundagatan, del av Södermalm 2:8, Stockholm (Nyréns, 2017)*
- *Lundagatan - Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020. LFV 2017:23 (SLB-analys vid miljöförvaltningen i Stockholm, 2017)*
- *Bullerutredning Lundagatan, Stockholm (Structor, 2018)*
- *Mätning av vibrationer från tryckstegringsstation, Lundagatan, Stockholm (Structor, 2018)*
- *Lundagatan PM Trafik (Iterio AB, 2017)*
- *PM Geoteknik (Iterio AB, 2015)*

Övrigt underlag

- *Lundagatan samrådsdokument (Utopia, 2018)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Sophia Norrman Winter, stadsplanerare, Gunnar Swahn kartingenjör, lantmätare är Cecilia Lindgren. Medverkande på exploateringskontoret är Maria Jäger, projektledare, Jenny Mathiasson, landskapsarkitekt, Olga Ekblom, trafikplanerare och Helena Lombrink, kommunikatör, Veronica Brasch, byggprojektledare.

Medverkande byggaktör har varit Byggnadsfirman Erik Wallin genom Erik Wallin och Axel Löfdahl. Byggaktörens arkitekt har varit Utopia Arkitekter, genom Anna-Lena Ekman och Jonna Flordal.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av stadsradhus på del av fastigheten Södermalm 2:8. Bebyggelsen är i tre våningar i suterrängläge. Bebyggelsen ska ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till trappor, slänten och till kringliggande gators olika nivåer. En ljus färgsättning och variation i form ska bidra till stadsbilden. Radhusbebyggelsen ska medge visuell kontakt mellan övre och nedre Lundagatan genom en variation i våningshöjd mellan två och tre våningar. Växtlighet på gårdarna ska bidra till ett fortsatt grönt stadsrum. Befintliga tekniska anläggningar samordnas med ny bebyggelse. Allmänhetens möjlighet att röra sig genom området säkerställs genom trappor.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Området ligger på nordvästra Södermalm mellan nedre och övre Lundagatan. Området är ca 2500 kvm, ca 170 meter långt och som mest 14 meter brett.

Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Flygbild med området markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den planerade bebyggelsen följer Stockholms översiktsplans stadsutvecklingsstrategier:

- Strategi 1 - Fortsätt att stärka centrala Stockholm:

Den nya bebyggelsen utgör ett attraktivt tillskott på bostadsmarknaden av en bostadstyp som är ovanlig i stadsdelen. Mindre lokaler för verksamheter och handel i strategiska lägen kan ordnas. Bebyggelsen stärker och bevarar kopplingar i nord-sydlig och väst-östlig riktning så att området integreras väl med omgivningen. Samspelet mellan bebyggelsens nya arkitektur och kringliggande bebyggelse, som har höga kulturhistoriska värden, behöver hanteras så att värdena bibehålls.

- Strategi 4 – Främja en levande stadsmiljö i hela staden: Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen.

Ny översiktsplan – antagen i kommunfullmäktige 19 februari 2018

Relevant för projektet är stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” och ”God offentlig miljö” samt utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar”:

- Genom sin attraktivitet lockar staden människor. Det finns möjlighet att erbjuda bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer. En hög takt i bostadsbyggandet säkerställer bostäder för alla.
- En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer eftersträvas i hela staden.

Projektet ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i generösa storlekar med egen uteplats. Radhus är en bostadstyp som är ovanlig i stadsdelen.

Parkplan Södermalm

Området är definierat som ”ett mindre område med natur insprängt i bebyggelsen <0,5 ha”. Parkplanen omnämner i övrigt inte slänten.

Detaljplan

Gällande planer för området medger

- allmän plats, planterad (Pl 845 och Pl 968)
- teknisk anläggning, pumpstation (Pl 968)
- allmän plats, gata samt teknisk anläggning, elnätstation (Pl 7270)
- allmän plats, gatumark (Pl 2637)

- allmän plats, gatumark (Pl 1399)

Genomförandetiden för planerna är passerad.

Markanvisning

Marken direktanvisades av exploateringsnämnden i januari 2015 AB (dnr E2011-513-00921), efter förfrågan från byggaktören Erik Wallin.

Riksintressen

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Området tillhör inte riksintressets kärnområden, men är en god representant för riksintressets i de delar som beskrivs som

- det sena 1800-talets stadsbyggande på malmarna med esplanadsystemet med gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling
- stockholmska särdrag som anpassningen till naturen
- de tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsväxten.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området är en slänt med som mest 5 meters höjdskillnad mellan nedre och övre Lundagatan. Släntens vegetation består av gräs, buskar och träd. Mot övre Lundagatan består slänten delvis en stödmur eller en sprängd bergskant. I slänten går också två trappor.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard har tagits fram i samband med planarbetet för att kartlägga dagens naturvärden, och för att ge förslag på åtgärder för att värna dessa naturvärden vid kommande exploatering.

Nedan följer ett sammandrag av den:

Vid inventeringen avgränsades tre områden med naturvärdesklass 4, dvs visst naturvärde. Vid inventeringen identifierades 75 träd, varav 8 stycken klassades som värdeelement eftersom de hade en stamdiameter på minst 70 cm eller mer. De trädarter som

förekommer är lönn, alm, ask och björk. De buskar som förekommer är bland annat fläder, hagtorn, olvon, syrén, oxbär. Inga naturvårdsarter observerades under inventeringen, men fågelarten stenknäck har tidigare observerats i området enligt analysportalen. Både öster och väster om inventeringsområdet finns skog/park med fina askar. Det är därför troligt att området fungerar som en spridningskorridor mellan dessa två områden. Ask och alm är rödlistade och hotade arter på grund av en sjukdomsproblem.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har begränsad betydelse för rekreation då det är 5 meters höjdskillnad mellan övre och nedre nivån. På ett avstånd om ca 200 meter åt både öster och väster finns större parker med lekplatser. Närmaste mindre lekplats är vid Ansgarieparken på ett avstånd om 50-100 meter. Skinnarviksberget, Långholmen och Tantolunden är större rekreationsområden i närheten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området utgörs av ett bergsområde som sprängdes ut när nuvarande Lundagatan drogs fram under tidigt 1900-tal. Området har fyllts ut i etapper under åren och fyllningen bedöms huvudsakligen bestå av friktionsjord och sprängsten. Fyllningens mäktighet bedöms uppgå till mellan 0 - 2 meter beroende på plats i området.

Ledningar

Inom planområdet finns två tekniska anläggningar med tillhörande ledningar. Ledningar är förlagda i både nedre och övre Lundagatan. Ledningar och tekniska anläggningar inom planområdet och i angörande gatumark ska beaktas.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomsten av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Området är inte utsatt för risk för översvämning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger naturligt på en vattendelare och avrinning sker både öster och västerut. Dagvattnet från östra delen avleds i huvudsak till ledningar som går vidare till Henriksdals reningsverk och vidare ut i kustförekomsten Strömmen (SE591920-180800) efter rening. Enligt VISS februari 2018 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk status*.

Dagvatten från västra delen är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS februari 2018 har Mälaren-Årstaviken *god ekologisk status* men *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning

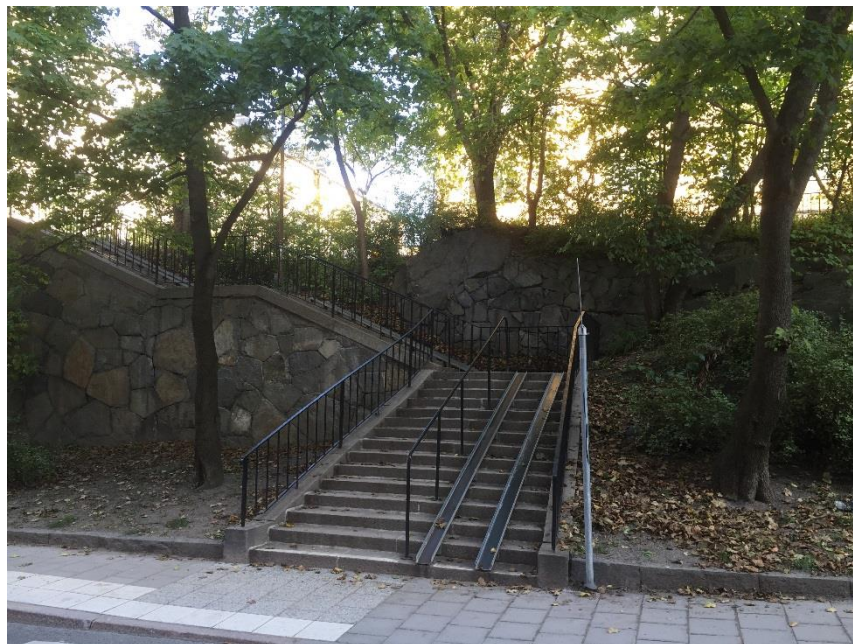
På de delar av planområdet där marken består av vegetation infiltreras dagvatten i mark. På hårda ytor som berg, byggnadstak, asfaltsytor och trappor sker avrinning till kringliggande gatumark, och därefter vidare i ledningar eller som ytavrinning.

Dagvatten

Planområdets topografi gör att dagvatten som inte infiltreras i mark leds till nedre Lundagatan och vidare i ledningar österut alternativt via ytavrinning västerut mot Årstaviken.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en tryckstegringsstation och en transformatorstation, samt två trappor mellan nedre och övre Lundagatan.



Befintlig trapp i västra delen av området.



Vy västerut med tryckstegringsstationen på höger sida.

Landskapsbild/stadsbild

Området består av en träd- och buskbevuxen slänt mellan nedre och övre Lundagatan. Nedre Lundagatan är lätt välvd och går efter att ha sprängts ut ur berget på skrå längs med Skinnarviksberget. Längs gatan ligger slutna stenstadskvarter om 5-7 våningar. Bebyggelsen är homogen till skala och volymer och har uppförts under förra hälften av 1900-talet med något undantag. Längs med övre Lundagatan ligger kvarteret Marmorn uppfört 1930 i funktionalistisk stil med öppna gårdar. Området erbjuder utblickar mot öster och väster där man på håll ser

Högalidsparken och Högalidskyrkan. Området har karaktären av lugnt bostadskvarter och i bottenvåningarnas lokaler finns bland annat små kontor och mindre verksamheter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Som underlag för planarbetet har en kulturhistorisk inventering och analys tagits fram (Nyréns, 2017).

Området är beläget på Skinnarviksberget. Berget är en av Södermalms höjder vars norra sida utgörs av den dramatiska förkastningsbranten mot Riddarfjärden. Den första bebyggelsen uppe på berget etablerades under 1600-talet och bestod av träkåkar. I och med Lindhagensplanen 1866 så planerades staden enligt rutnätsprincipen och nuvarande Lundagatan sprängdes fram som en följd av det mellan år 1879 och 1910.

Idag har nedre Lundagatan en sluten kvartersbebyggelse på södersidan, med byggnader i 5-7 våningar. Längs norrsidan kantas gatan av en planterad och lite vildvuxen slänt med synliga bergspartier och granitmurar. Lundagatans branta obebyggda sida är en rest av det svårtillgängliga Södermalm, där den dramatiska topografin varit en svår utmaning och förutsättning för stadsbyggandet. Slänten är en planerad del av en helhetskomposition. Den utgör en del av den gröna krans som omger och lyfter fram kv. Marmorn som byggts enligt stadsplaneidealet "hus i park". På nedre Lundagatan finns en tryckstegringsstation som uppfördes på 1930-talet för att tjäna den nya bebyggelsen i kvarteret Marmorn. Byggnaden har behållit sin ursprungliga utformning i tegel med plåttak.

På norra sidan om Lundagatan möter längst i öster Skinnarviksparken och därefter 1930-talsbebyggelse av olika karaktär. I öster stadsvillor i trädgårdar som delvis avgränsas av trappande stödmurar. Centralt och högst i området ligger det funktionalistiska kvarteret Marmorn som öppnar sig söderut. I sockelvåningarna ligger verksamhetslokaler som ger liv till gaturummet. Mellan husen finns grönskande bostadsgårdar. De planterade gårdarna avgränsas mot gatan av låga murar som utgör en slags fortsättning på sockelvåningarna och vars höjd följer gatans välvning. De fem gulputsade gavlarna vänder sig direkt mot gatan. I väster tar kvarteret Gnejsen vid som är samtida med Marmorn men i en mer klassicistisk stil.

Det kulturhistoriska värdet i området omfattar både en källa till kunskap och en källa till upplevelse: Området är en källa till kunskap genom det stadsbyggnadshistoriska värdet. 1800-talets och 1900-talets stadsplaneringsideal har kommit till uttryck på platsen genom bebyggelsen, dess utemiljöer, liksom gatornas utformning. Lokalt är slänten en del av kv. Marmorns gröna krans. Den gröna kransen är fundamenten i den modernistiska arkitekturens idé ”hus i park”, ljus och rymd. Topografin och slänten bidrar till upplevelsevärdena då de naturliga förutsättningarna för Södermalms stadsbyggnadshistoriska utveckling med parker, siktlinjer och rutnätsstad kommer till uttryck på platsen.

Offentlig service

Skola och förskola

Området är välförsett med förskolor och skolor för barn i alla åldrar. Närmaste skola och förskola ligger på Nedre Lundagatan.

Sjukvård

På Södermalm finns vårdcentraler, folktandvård och sjukhus.

Kommersiell service

På Södermalm finns god tillgång till all kommersiell service och ett stort kulturutbud. Närmaste välsorterade livsmedelsbutik ligger på ett avstånd om ca 400 m.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas av övre och nedre Lundagatan som båda går i öst-västlig riktning. I öster ansluter Lundagatan till Ringvägen. I norr ansluter Kolmårdsgränd och Skinnarviksringen till övre Lundagatan. I väster korsar Kristinehovsgatan Lundagatan. Längre västerut ligger korsningen Varvsgatan/Lundagatan varifrån man kommer vidare ut på Hornsgatan. Ett gångstråk i nord-sydlig riktning går från övre Lundagatan och kvarteret Marmorn, söderut via trappor vidare över nedre Lundagatan, och vidare förbi Brännkyrkagatan/Ansgarieparken till Hornsgatan.

Biltrafik

Övre Lundagatan är enkelriktad västerut med kantstensparkering på den södra sidan, förutom på en kort en sträcka väster om Kolmårdsgränd där det är dubbelsidig kantstensparkering. Gatusektionens bredd är ca 9 meter. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Årsdygnstrafik är ca 300 fordon.

Nedre Lundagatan har dubbelriktad trafik, sidoparkering på den södra sidan, och trafikeras av buss. Hela gatusektionens bredd är drygt 13 meter. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Årsdygnstrafik är ca 3700 fordon.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i området saknar separata eller markerade cykelbanor/cykelfält och cykling sker i blandtrafik. Nedre Lundagatan är utpekad som huvudstråk för cykel i stadens cykelplan. För gående finns gångbanor på båda sidor om gatorna. Gångbanan på övre Lundagatans södra sida är så smal att den inte kan snöröjas och inte heller uppfyller stadens tillgänglighetskrav. Nedre Lundagatan har ett övergångsställe där det nord-sydliga gångstråket passerar. Gatan är avsmalnad vid övergångsstället.

Kollektivtrafik

På nedre Lundagatan går buss 66 som i högtrafik går varje kvart. På ett avstånd om ca 300 m ligger Zinkensdamms tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Gator och gångbanor vid planområdet har en viss lutning och nivåskillnaderna mellan nedre och övre Lundagatan tas upp med trappor. Trappen vid Ansgariegatan har ingen barnvagnsramp, men handledare finns. Övre Lundagatans södra gångbana är för smal för en rullstol eller barnvagn. I samband med att planförslaget genomförs kan nivån på tillgänglighet förbättras, vilket beskrivs i planförslaget nedan.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En transformatorstation finns i planområdet. Nya bostäder ska uppföras så att riktlinjer för avstånd till elektromagnetisk strålningskälla följs.

Luft

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföroreningshalter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) för planområdets nuläge samt noll- och utbyggnadsalternativ.

Nulägesberäkningar visar att miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för kvävedioxid, (NO₂) 60 µg/m³ klaras. Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för partiklar, (PM10), 50 µg/m³ och stadens miljömål 30 µg/m³ klaras också inom planområdet.

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller för framtagande av planen.

Enligt stadens bullerkartering för alla bullerkällor, väg, spår, flyg och industri utsätts delar av planområdet i ändarna i öst och väst för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA (röda och mörkare färger i kartan nedan).

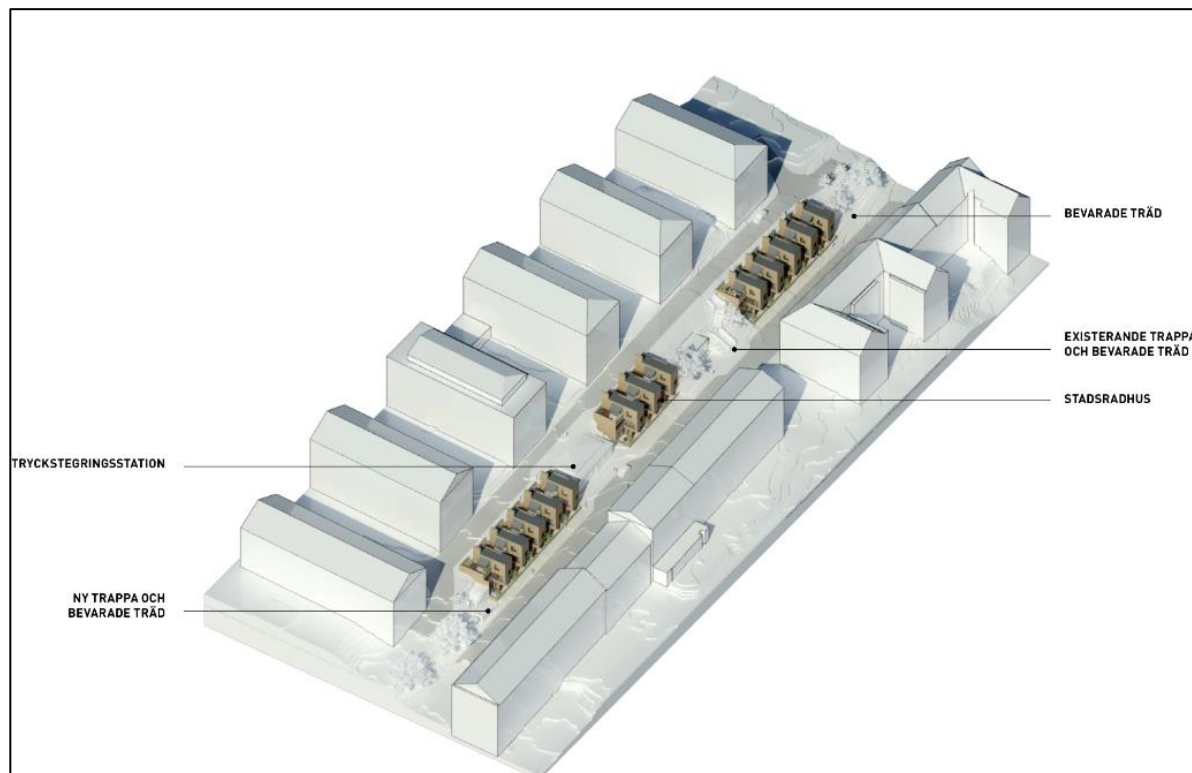


Miljödataportalen, Stockholms stad, 2018.

Den nya bebyggelsen är utsatt för stombuller från befintlig tryckstegringsstation. En mätning av stombuller har genomförts av Structor. Utredningen visar att kraven för buller mot bostäder innehålls i samtliga frekvenser.

Planförslag

Planförslaget utgörs av tre korta längor med stadsradhus. Befintliga tekniska anläggningar ingår i planen. Deras funktion och placering säkerställs i planen genom mindre planändringar.



Översiktsbild. Utopia

Ny bebyggelse

Övergripande

Föreslagen radhusbebyggelse omfattar 16 bostäder i 13 huskroppar som är inpassade i slänten mellan nedre och övre Lundagatan. Radhusen ligger i suterräng och är i tre våningar mot nedre Lundagatan och en våning mot övre Lundagatan. Radhusen är inpassade i ungefärlig linje med kvarteret Marmorns östra och västra kanter. Husen är ordnade i tre korta längor med ett avbrott runt tryckstegringsstationen och ett längre avbrott runt transformatorstationen och stentrappan i förlängningen av Ansgariegatan. På östra och västra sidan om de nya husen fortsätter dagens planterade slänt och naturmark.



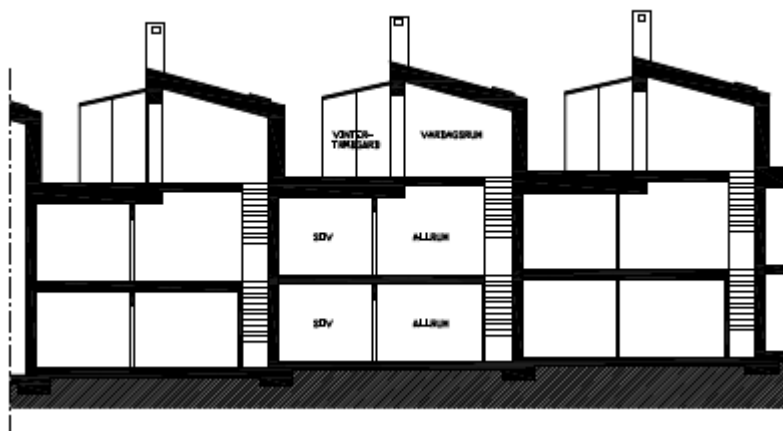
Situationsplan. Utopia

Stadsradhusens utformning och gestaltning

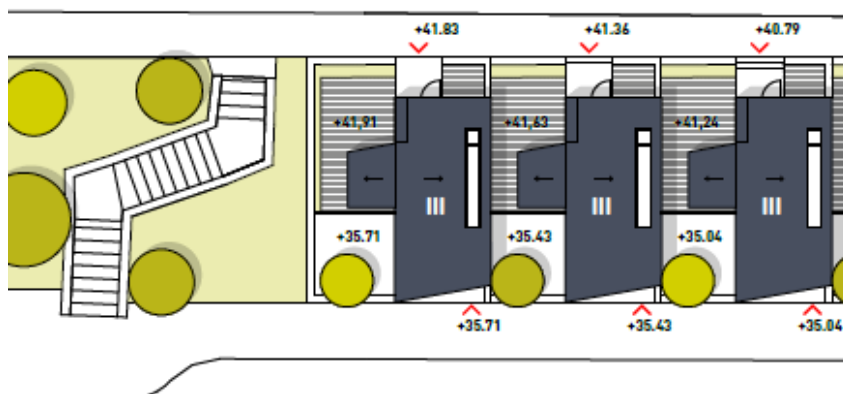
Varje enskilt stadsradhus består av en högre byggnadsvolym och en lägre. Detta medför en variation i hur husens siluett avtecknar sig med terrasser mellan varje enskild bostad mot övre Lundagatan. Den uppbrutna volymen skapar en tydlig variation längs gatan och bjuder på visuell kontakt mellan övre Lundagatan och nedre Lundagatan. Radhusen varierar i fasadliv mot nedre Lundagatan och i anslutning till samtliga entréer på nedre Lundagatan bildas ett gårdsrum.



Tvärsektion, princip. Utopia



Längdsektion, princip. Utopia



Inzoomning i situationsplan. Varje radhusenhet har en liten gård mot nedre Lundagatan. En tvärställd gavel vetter mot söder.

Varje radhusenhet har en tydlig och tillgänglig entré mot nedre Lundagatan. Förgårdsmurarna mot nedre Lundagatan ramar in av låga tegelmurar och låga genomsiktliga räcken i metall. Det förskjutna fasadlivet skapar ett växelspel mellan det indragna gårdsrummet med sina planteringar och träd och den omhändertagna entrén mot gatan. Den utskjutande delen mot gatan är indragen från gatan i bottenvåningen. I våning 2 och 3 är den utskjutande delen tvärställd. Detta gör att insynen begränsas något.



Vy från nedre Lundagatan mot norr. Utopia.

Mot övre Lundagatan återkommer motivet med murar i tegel och metallräcken. Husens form mot övre Lundagatan karaktäriseras av sluttande tak och tydliga entréer. På varje radhus västra fasad reser sig en smal högre volym som ett dekorativt och skulpturalt element, tänkt efterlikna en skorsten. Entréerna mot övre Lundagatan markeras av något till några trappsteg upp till en mindre förgård. Varje radhusenhet har mot övre Lundagatan en terrass i väster med planteringar och utsikt mot både övre och nedre Lundagatan. Där går en mindre del av byggnadsvolymen ut och består av ett inglasat rum. Småskalighet, planteringar och uteplatser bidrar här till ett levande och intimt gaturum.

Radhuslänga 1 och 3

I varje radhusenhet finns en bostad. Bostaden har entré mot både nedre och övre nivån, men det är den nedre nivån som är tillgänglighetsanpassad.



Vy från övre Lundagatan mot öster. Utopia.

Radhuslänga 2

Den mittersta längan föreslås få 6 bostäder. Mot övre Lundagatan ligger tre lägenheter i två plan, där entréplanet mot gatan är helt tillgängligt. Entréerna ligger här i gatuliv, varför dörren öppnas inåt.

Mot nedre Lundagatan ligger tre mindre lägenheter med full tillgänglighet i entréplan.

Fasadutformning och material

Fasaderna består huvudsakligen av tegel i en varm grå-beige kulör. Vid val av kulör och fog ska hänsyn tas till att bebyggelsen ska bidra till ett ljust gaturum.

Dörrar och fönsteromfattningar är av trä och räcken på balkonger och terrasser är av metall. Teglet i radhusens fasader och murar knyter ihop gestaltningen och ger ett bearbetat, skulpterat uttryck.

Ett inglasat uterum finns på våning 3.



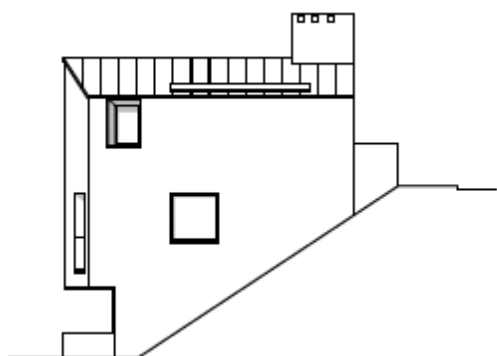
Referensbild. T v tegel i ljus kulör med trädetaljer runt fönster. T h tegelmurar som skydd mot insyn. Utopia



Referensbild. Tegel i sandfärgad kulör med ljus fog. Räckan i metall. Utopia

Fönstersättning

Bostädernas fönster vetter i huvudsak mot söder och väster mot den lilla innergården. Endast ett fönster på våning tre vetter mot öster för att inte skapa onödig insyn. För att bidra till ljus och liv i gaturummet är det viktigt att gavelradhusen får fler fönster. I de tre gavelradhus som vetter mot öster finns därför ett extra fönster på plan två.



Östra gaveln



Västra gaveln

Gavelradhusens fasad med fönstersättning mot öst, respektive väst. I den östra gaveln finns ett extra fönster. På taket skymtar takfönstret. Utopia



Fasad med fönstersättning mot söder. Utopia

I gavelradhusens östra fasader ska ett extra fönster finnas för att bidra till ljus och liv i gaturummet.

Ett långsmalt takfönster finns på taket till tre-våningsdelen. Fönstret är beläget ovanför den invändiga trappen och bidrar genom det till mer dagsljus i det inre hörnet av bostäderna.

Terrasser och uteplatser

Marken på terrasser och uteplatser är hårdgjord. Uteplatserna kringgärdas av murar i samma tegel som i byggnadens fasad och/eller pinnräcken i metall.

På varje bostadsgård mot nedre Lundagatan föreslås att ett mindre träd planteras. Trädet kommer bidra till att gatan även

fortsättningsvis får ett lummigt intryck. På gården ska också cykelparkeringsplatser rymmas.



Trädet kommer stå i den yta som också rymmer föreslagen volym för dagvattenfördröjning. Planteringsgropen och dagvattenfördröjningen behöver därför samordnas och utformas för båda funktionerna. Se Dagvattenutredning (WRS, 2018).

På terrassen mot övre Lundagatan ska del ytan närmast gatan ha en planteringsbar överbyggnad, där buskar kan planteras. Val av växtmaterial ska göras utifrån naturvärdesinventeringen. (Calluna 2017). Trädet ska helst vara ask. Om annat träd väljs på grund av storleken på ask, eller vid val av buskar ska arter som får blommor och bär prioriteras.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Varje radhusenhet har en två- och en trevåningsdel. Denna ”kedjehusutformning” bidrar till variation, luft och ljus på uteplatser och att det blir möjligt med visuell kontakt mellan gatunivåerna. För att uppnå denna utformning används dels exploateringsgrad, dels en utformningsbestämmelse dels en skrivelse i syftet med planen.

- Exploateringsgraden är begränsad så att det inte är möjligt att bygga hela ytan i tre våningar.
- Utformningsbestämmelsen hänvisar till illustrationer på plankartan och planbeskrivningen där text visar byggnadernas utformning och variation i höjd- och sidled.
- I syftet med planen står att ”bebyggelsen ska ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till trappor, slänten och till kringliggande gators olika nivåer. En ljus färgsättning och variation i form ska bidra till stadsbilden. Radhusbebyggelsen ska medge visuell kontakt mellan övre och nedre Lundagatan genom en variation i våningshöjd mellan två och tre våningar”.

Växtlighet på gårdarna ska bidra till ett fortsatt grönt stadsrum. För att uppnå detta ska marken på den nedre lilla gården anläggas med dagvattenhantering integrerad med en växtbädd för ett träd.

För att sträva mot en stadsmässighet och bättre markutnyttjande är det inte tillåtet att parkera på radhustomten. Detta styrs genom ett utfartsförbud på plankartan.

Stadsradhusen ska anpassas till den kuperade miljön. Det är viktigt att längorna trappas och följer gatans lutning så att varje bostadsentré ligger på egen nivå gentemot gatan.

Skalan är låg med bebyggelse i tre våningar från nedre Lundagatan och en våning upp till takfot från övre Lundagatan. Höjden på bostäderna styrs med en nockhöjdsbestämmelse. Utöver nockhöjden får en skorsten finnas.

Prickmark, respektive ring-prickmark används för att dra in byggnaden från gatuliv och skapa förgårdsmark.

Planbestämmelser

B	Bostäder.
Romb 10,50 Romb 10,80	Högsta nockhöjd i meter över markplanet vid södra fasaden. Utöver högsta nockhöjd får skorstenar uppföras. <i>Länga 1 och 3 är 10,50 och länga 2 är 10,80.</i>
e 000	Största bruttoarea i meter.
	Utformning För användning B Bostäder gäller följande: Fasad, kulör och fönstersättning ska vara enhetligt för alla bostäder inom planområdet. Varje enhet består av en två- och en trevåningsdel. Tvåvåningsdelen gör det möjligt med visuell kontakt mellan övre och nedre Lundagatan, se illustration på plankartan.

	<p>Fasadmaterial består i huvudsak av tegel i varm och ljus kulör samt mindre partier av trä. Se referensbilder i planbeskrivningen sid 21-22.</p> <p>På våning tre finns ett rum mot väster med huvudsakligen glasad fasad, se illustration på plankarta.</p> <p>Fönstersättning ska följa illustrationer på plankartan.</p> <p>Den södra fasadens bottenvåning ska vara indragen minst 1,0 meter från allmän plats, gata.</p> <p>Bostadsgårdar och terrasser ska kringgärdas av tegelmurar och/eller genomskiktiga räcken i metall.</p>
	<p>Markens anordnande och vegetation</p> <p>För användning B Bostäder gäller följande:</p> <p>Gården mot nedre Lundagatan anläggs med dagvattenhantering och trädplantering enligt planbeskrivning sid 23.</p>

k	<p>Varsamhetsbestämmelse</p> <p>Underhåll ska utföras med hänsyn till byggnadens karaktär gällande fasadmaterial, fönstersättning, taktäckning och färgsättning.</p> <p><i>Gäller tryckstegringsstationen</i></p>
Prickmark	<p>Byggnad får ej uppföras.</p> <p><i>Gäller lilla gården mot nedre Lundagatan på alla radhusenheter</i></p>
Plusmark	<p>Komplementbyggnad för avfall</p>
Ring, prick	<p>Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Murar, trappor, staket medges.</p> <p><i>Gäller yta/förgårdsmark mot övre Lundagatan på länga 1 och 3.</i></p>
PARK	<p>Park</p>

E ₁	Teknisk anläggning, tryckstegringsstation
E ₂	Teknisk anläggning, nätstation
a ₁	Bygglov krävs även för omfärgning av fasad, samt byte av fasad och takmaterial. <i>Gäller hela planområdet</i>
a ₂	Marken ska vara tillgänglig för servitut för bostädernas avfallshämtning.
--o—o—o	Utfartsförbud från kvartersmark för bostäder.

Park

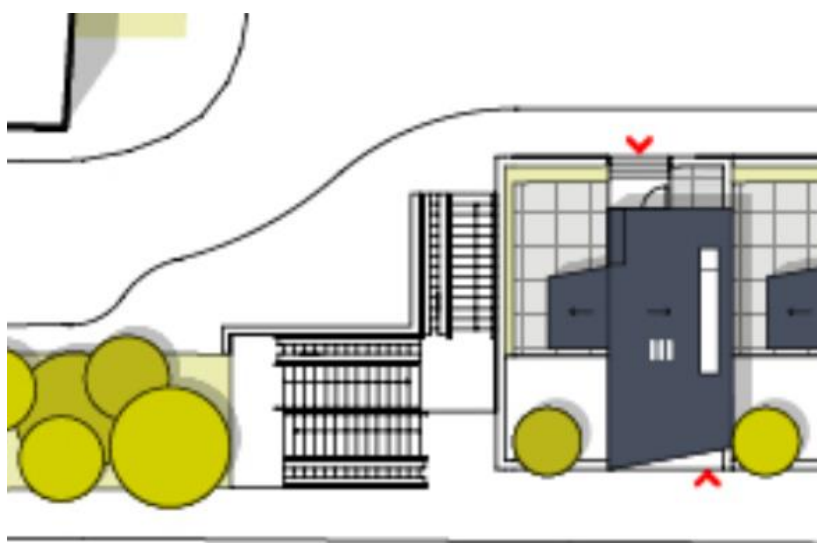
Området runt nätstationen, E₂, planläggs som park, vilket innebär att befintlig markanvändning bekräftas med ny plan.

Parkmarken närmast ny bostadsbebyggelse kommer behöva återställas med ny vegetation när planen genomförs.

Återplantering kan göras med träd och buskar som får blommor och bär och som bidrar till att området upplevs tryggt.

Planen medger att den östra trappen kan ligga kvar i samma läge och ha samma utformning som idag.

Den västra trappen flyttas och får ett nytt läge omedelbart väster om planområdet.



Inzoomning i situationsplan. Läge för ny trapp väster om bostäderna. Utopia.

Ett mindre område planläggs som park i den nordöstra delen av området, beroende på en anpassning av gata och gångbana till den nya situationen på övre Lundagatan.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget medför inga förändringar i gatunätet.

Biltrafik och parkering

Den planerade bebyggelsen med 16 bostäder antas påverka trafikmängderna marginellt. Angöring till bostäderna kan ske både från övre och nedre Lundagatan.

Det blir inte möjligt att parkera bilar på radhustomten. Boendeparkering för de nya bostäderna ska ordnas i närbeläget p-garage genom parkeringsköp. P-talet för bostäderna har beräknats till 0,7 platser per radhusboende och 0,4 platser per lägenhetsboende i mittenlängan som här jämföras med ett flerbostadshus. Det innebär att 9 platser ska finnas i p-garage. P-talet för radhus är vanligtvis 1,0, men en avvägning har gjorts på grund av det centrurnära läget och att jämförbara flerbostadshusprojekt har en p-norm på 0,4 - 0,6 platser / hushåll. Antalet p-platser som ordnas kan sänkas under förutsättning att åtgärder görs som kan förväntas minska benägenheten att använda bil.

Kantstensparkering kommer fortsatt vara möjlig på både nedre och övre Lundagatans södra sidor. På övre Lundagatan kommer södra gångbanan breddas vilket medför att 5-6 parkeringsplatser kommer att försvinna.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för cykeltrafiken. De nya bostäderna kommer ha möjlighet till cykelparkering inom de egna gårdarna.

Planförslaget innebär att gångbanorna närmast de nya radhusen kommer behöva byggas om för att anpassas till de nya bostäderna. Övre Lundagatans södra gångbana breddas så att den blir 1,8 meter bred och har två vändzoner för rullstol. Den får därmed högre standard än befintlig gångbana. Nedre Lundagatans norra gångbana föreslås bli 2,5 meter bred.

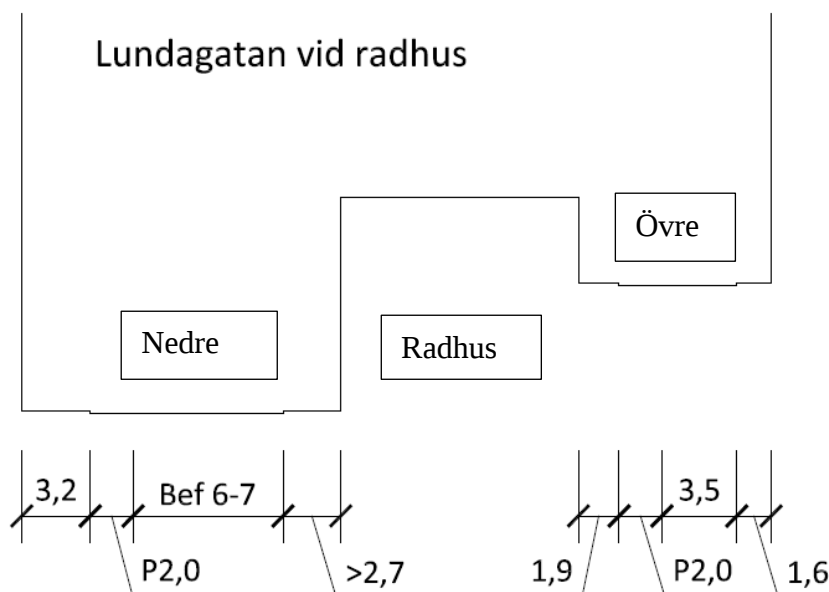


Illustration över vägsektion, PM Trafik, 2017

På nedre Lundagatan görs det möjligt att joubilar från Stockholm Vatten kan korsa gångbanan för att parkera framför tryckstegringsstationen. Backrörelser på gångbanan ska inte förekomma.

Kollektivtrafik

Befintlig busslinje kommer att gå kvar på nedre Lundagatan.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven följer reglerna för småhusbebyggelse. Både nedre och övre Lundagatan har lutningar, men vilplan framför bostadsentréer som uppfyller tillgänglighetskraven kan ordnas på kvartersmark för samtliga bostäder.

Tillgängliga parkeringar inom 10 meter från bostadsentré kan ordnas för de tre övre bostäderna i radhuslänga 2. Tillgängliga parkeringar från bostadsentré på nedre Lundagatan kan ordnas på södra sidan om gatan, inom 25 meter. Det innebär ett avsteg från handboken "Stad för alla" där riktlinjen är att det ska ordnas inom 10 meter. Avsteget från riktlinjen motiveras av att bostäderna förmodas ha 16 entréer mot gatan i en tät stadsmiljö.

Hushållsavfallet kan sorteras i två fraktioner: Matavfall och resterande hushållsavfall. I varje bostad finns matavfallskvarnar installerade vilket innebär att vikten på resterande hushållsavfall

generellt kan reduceras med 40 %. Resterande hushållsavfall kan lämnas utomhus i kärl på tre olika platser. BBR-kraven för avstånd mellan tomtgräns och utrymme för avfall för småhus är 75 meter. I handboken ”Stad för alla” anges att avståndet inte bör överstiga 50 meter mellan entré och lämningsplats. Två bostäder längst västerut kommer ha 69 respektive 59 meter till utrymme för avfall, vilket är mer än stadens tillgänglighetskrav. De klarar dock BBR-kraven för avstånd till avfall för småhus. Ett alternativ till vald lösning kan vara att varje bostad har ett eget kärl vid sin entré. Konsekvensen av det är ett större manuellt arbete vid hämtning, ökat buller vid start och inbromsning, samt att den egna uteplatsen används för avfallshantering, vilket bedöms som en sämre lösning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna ansluts till det kommunala VA-systemet.

Energiförsörjning

Byggnaderna ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt.

Avfallshantering

Hushållsavfallet kan sorteras i två fraktioner: matavfall och resterande hushållsavfall. Varje bostad förses med matavfallskvarn, vilket gör att mängden resterande hushållsavfall kan minska med upp till 40 % i vikt. För resterande hushållsavfall finns tre gemensamma platser inom området avsedda för kärl för manuell hämtning. För hämtning och lämning av avfall samnyttjas en yta väster om tryckstegringsstationen med Stockholm Vatten och Avfall. För att säkerställa hämtningsvägen bildas ett servitutsområde där.

För återvinning av förpackningar mm finns en återvinningsstation på Hornsbruksgatan på ett avstånd om ca 3-400 meter beroende på var man bor. Varje bostad kommer att förses med ett mindre förrådsutrymme för att underlätta sortering och återvinning.

Grovavfall, dvs mer skrymmande avfall, är fastighetsägaren skyldig att ta ansvar för. Grovavfallet kan samlas ihop regelbundet i t ex en container eller liknande som fastighetsägaren själv ordnar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att 5 av de 8 träd som klassats som värdeelement i naturinventeringen kommer behöva avverkas. De övriga tre står i slänten utanför själva planområdet och berörs inte. Exploateringen innebär att ingen vegetation kommer kunna sparas på de partier av slänten som bebyggs med bostäder.

Förslag på åtgärder presenterade i naturvårdsinventeringen för att värna områdets naturvärden är

- i första hand att bevara de träd som klassats som värdeelement
- i andra hand att ta tillvara avverkade träd genom att spara dem på plats i närheten i faunadepåer, samt att i gårds- eller gatumiljöer återplantera företrädesvis askar
- att blommande och bärande buskar också bör bevaras alternativt återplanteras i gårdsmiljöer

För att värna naturvärden föreslås att död ved från de nedtagna träden kan placeras i de större parkområdena på östra Södermalm. På de nya bostädernas bostadsgårdar kan askar, alternativt träd och buskar som får blommor och bär, planteras. Detta gäller också den del av slänten som inte bebyggs, men som behöver återställas efter genomförd byggnation.

Miljökvalitetsnormer för luft

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföroreningshalter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) för planområdets nuläge samt noll- och utbyggnadsalternativ.

Jämfört med nollalternativet (år 2020 utan planerad exploatering) medför planerad förtätning att halterna för kvävedioxid och partiklar blir förhöjda på nedre Lundagatan.

Dock visar SLB-analysen för utbyggnadsalternativet att de nationella kraven MKN-Luft klaras för både kvävedioxid och partiklar. För partiklar klaras också stadens strängare miljömål. För kvävedioxid (NO₂) överskrids stadens strängare miljömål.

Det finns samband mellan luftföroreningar och människors hälsa, och konsekvensen av att stadens miljömål överskrids för kvävedioxid är att personer i närområdet kommer exponeras för mer luftföroreningar än i nollalternativet, om planförslaget förverkligas.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö rekommenderas att tilluften tas in via fasader som vetter mot övre Lundagatan.

Det finns en positiv trend kring mängden luftföroreningar. Bättre fordon och minskad användning av dubbdäck minskar succesivt luftföroreningarna över tid.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet från östra delen avleds i huvudsak till ledningar som går vidare till Henriksdals reningsverk och vidare ut i kustförekomsten Strömmen (SE591920-180800) och dagvatten från västra delen av området är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Båda vattenförekomsterna har fastställda miljökvalitetsnormer som ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Då marken hårdgörs kommer möjligheten till infiltration, fördröjning och rening i mark försämrats om ingen åtgärd för rening görs. Dagvatten från planområdet föreslås därför fördröjas inom fastigheten. För att säkerställa att fördröjning och rening sker i tillräckligt hög grad föreslås att varje radhusenhet förses med infiltrationsmagasin i en

trädplantering med skelettjord på den nedre gården. Åtgärden uppfyller Stockholm Vattens riktlinjer på åtgärdsnivå vid om- och nybyggnad. Efter fördröjning sker avledning till den kombinerade avloppsledningen i Lundagatan alternativt till ytavrinning. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Där ny bebyggelse tillkommer kommer karaktären på Lundagatan att förändras från en lummig grönska till en bebyggd miljö med grönska främst på de privata uteplatserna. Den nya bebyggelsen kommer vara ett tydligt avvikande samtida tillägg i gatans arkitektur. Bebyggelsen tillkommer i tre korta längor men mellan och utanför dem kommer träd och buskar även fortsättningsvis dominera intrycket. Nedre Lundagatans gaturum kan upplevas trängre och de befintliga bostäderna på nedre Lundagatans lägre våningsplan kan komma att påverkas av insyn.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget minskar möjligheten att uppleva slänten med bergsskärringen och påverkar på det sättet möjligheten till förståelse för Södermalms naturliga förutsättningar och historiska utveckling. Förslaget påverkar också den stadsbyggnadsidé som ligger bakom det kulturhistoriskt värdefulla kv. Marmorn negativt genom att delar av den gröna kransen försvinner. Byggnadernas möte med gatan följer inte stenstadens grammatik genom att entreérna ligger indragna från gatan. Genom det kan privata zoner mot gatan skapas som inte bidrar till gatans liv. Positivt är att murar och staket mot gatan tillåter viss insyn och att den privata zonen har potential att delta mer i gatans liv.

Positivt är att radhusbebyggelsen är uppdelad i tre korta längor och genom det bevaras delvis kv. Marmorns gröna krans med topografi och växtlighet och det blir fortsatt möjligt att uppleva den naturliga topografin. Det nya trädet på varje radhustomt ersätter i viss mån grönskan i gaturummet.

Positivt är också att tryckstegringsstationen bevaras och får en varsamhetsbestämmelse. Genom det tydliggörs byggnadens miljöskapande värden vid framtida underhåll. I förslaget bevaras också den monumentala trappen, och de siktlinjer som erbjuds från övre Lundagatan, vid platsen för trappen.

Den nya bebyggelsen tar ungefär samma höjd i anspråk som befintliga träd. De tillbakadragna fasaderna gör att skuggning i gaturummet minimeras, och att ljuset och rymden behålls. Radhusen är ett tydligt nutida tillägg med en stilren arkitektur. De avviker kraftigt från befintlig bebyggelse. De utförs med viss anpassning i terrängen, topografi omtolkad i bebyggelse, vilket är ett Stockholmskt särdrag.

Störningar och risker

Buller

Bullerberäkning har utförts av Structor AB. Utredningen omfattar såväl trafik- som stombuller som avges från den närbelägna tryckstegringsstationen. Utredningen är främst framtagen för att visa att den planerade bebyggelsen klarar de riktvärden som gäller, men ett stycke tar också upp påverkan på omkringliggande bebyggelse.

Beräkningarna visar att länga 2 innehåller grundriktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot fasad. För länga 1 och 3 innehålls riktvärdet genom att minst hälften av boningsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Riktlinjen på max 50 dBA ekvivalent ljudnivå på uteplats uppnås för länga 1, 3 och länga 2's övre bostäder, som har tillgång på uteplats mot den tystare sidan på övre Lundagatan.

För länga 2, där 3 bostäder endast har uteplats mot nedre Lundagatan, kan riktlinjen för uteplats inte innehållas.

Utredningens förslag på åtgärder för att erbjuda en ljuddämpad uteplats är att anordna en lokal skärm mellan gata och uteplats, eller att planera dessa bostäder utan uteplats.

Boverket uppger att bostäder i undantagsfall kan planeras utan tillgång till ljuddämpad uteplats. För att erbjuda de tre bostäderna en bra boendemiljö föreslås att uteplatser ordnas även om riktlinjen för buller inte kan uppnås, eftersom uteplatserna ger kvaliteter ändå, som trädplanterat uterum för vistelse, dagvattenhantering och cykelförvaring mm. En gemensam uteplats för de tre bostäderna bedöms inte kunna ordnas inom planområdet.

När det gäller påverkan på befintlig bebyggelse visar utredningen att den planerade bebyggelsen fungerar som en bullerskärm mot buller från nedre Lundagatan. Befintlig bebyggelse på övre Lundagatan kan därför förvänta sig lägre ljudnivå än i dagens

situation. Befintlig bebyggelse vid nedre Lundagatan kan få en ökad ljudnivå på 0,5 dBA, vilket inte anges vara en betydande ökning.

Stombuller från tryckstegringsstationen beräknas till 23 dBA vid normal drift, vilket är lägre än kraven. Möjligheten att uppnå kraven på ljudnivå inomhus bedöms kunna göras genom val av fönster, fasad och uteluftsdon.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen skuggar befintlig bebyggelse i kv. Marmorn något under eftermiddagen vid höst- och vårdagjämning. Övriga tider på året och dygnet sker ingen skuggning av befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse skuggar den södra sidan av fasaderna på ny bebyggelse under vinterhalvåret.

Fasadkulören på ny bebyggelse ska väljas utifrån att gaturummen ska upplevas ljusa och trygga, då nedre Lundagatan ofta ligger i skugga dagtid.

Barnkonsekvenser

Planen förväntas ha få konsekvenser för barn. Under byggtiden kan störningar förekomma i och med närheten till skola och förskola på nedre Lundagatan. Det kan också vara spännande för barnen att se hur byggnaderna växer fram.

Möjligheten att röra sig genom området säkerställs och trappor och gångbanor får högre standard än idag genom förbättrade bredder och belysning.

Tidplan

Samråd 13 mars – 24 april 2018

Granskning Q4 2018

Antagande Q1 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören Byggnadsfirman Erik Wallin ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

För detaljplaneförslaget genomförande krävs att Stockholms stad tecknar avtal om överenskommelse om exploatering med Byggnadsfirman Erik Wallin. Avtal om parkeringsköp ska tecknas mellan Byggnadsfirman Erik Wallin och Stockholm parkering. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna erforderliga avtal mellan staden och exploatören. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet:

- allmän plats, planerad (Pl 845 och Pl 968)
- teknisk anläggning, pumpstation (Pl 968)
- allmän plats, gata samt teknisk anläggning, elnätstation (Pl 7270)
- allmän plats, gatumark (Pl 2637)
- allmän plats, gatumark (Pl 1399)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planförslaget berör del av fastigheten Södermalm 2:8. Ägare till fastigheten är Stockholms kommun.

Användning av mark

Området avses användas för bostadsändamål (B), tekniska anläggningar (E₁ och E₂) samt PARK och GATA.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som kvartersmark för bostäder ska avskiljas från Södermalm 2:8 genom avstyckning. Avsikten är att bilda tre nya fastigheter för bostäder.

Rättigheter

Ett servitut för avfallshämningsväg ska bildas på del av område för teknisk anläggning (E₁). Servitutet är till förmån för bostäderna.

Övrigt

Inga ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder bedöms behövas för att genomföra planen.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats. Byggherren står för kostnader för fastighetsbildning samt bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar och återställande m.m. regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggherren enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Kvartersmarken för bostäder på del av Södermalm 2:8 överläts
med äganderätt till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Grönkompensation
Stockholms stad/Exploateringskontoret tar fram förslag under
planprocessen. Staden bekostar iordningställande av
grönkompensation på allmän plats.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp
Fastigheterna inom planområdet kommer att anslutas till det
kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten
Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det
kommunala VA-ledningsnätet. Innan avledning till det
kommunala nätet sker ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark
enligt gjord dagvattenutredning.

El/Tele
Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till det kommunala
elnätet.

Fjärrvärme
Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme vid behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

SLUT