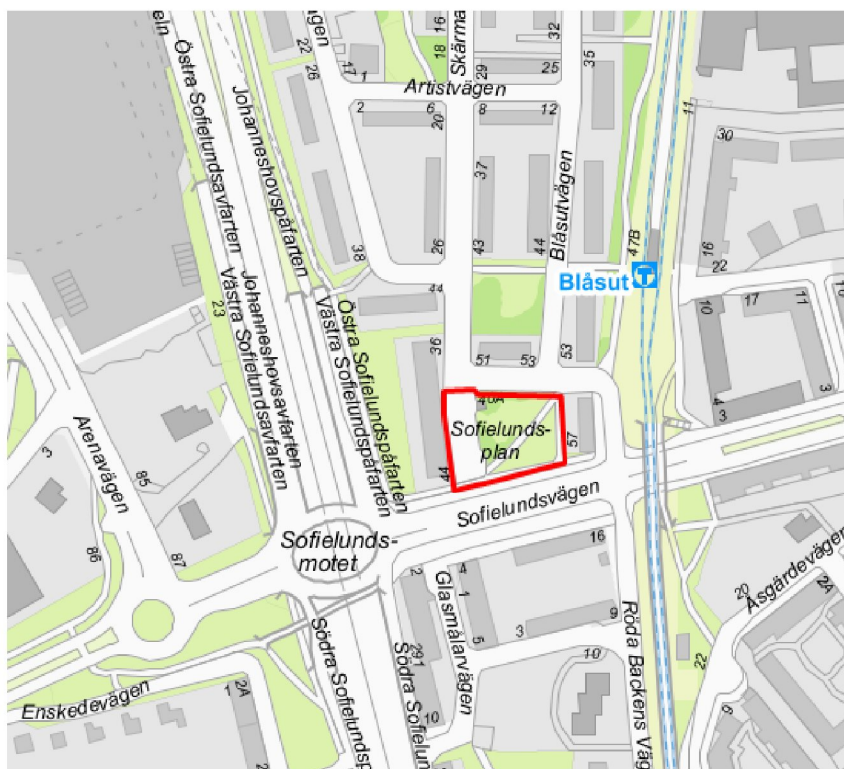


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov, S-Dp 2021-01343



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer stadsmässig karaktär längs med Sofielundsvägen genom att möjliggöra för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 40 nya bostäder. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Byggnadens placering längs Sofielundsvägen ger gatan en mer stadsmässig karaktär och bidrar samtidigt till en skyddad gårdsmiljö och bättre ljudförhållande för den resterande delen av området som utgörs av park. Föreslagna byggnad behöver förhålla sig till kringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till Viktor Hanson AB för 40 bostäder.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer stadsmässig karaktär längs med Sofielundsvägen genom att möjliggöra för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Byggnadsvolymen ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet så att tillkommande bebyggelse kompletterar befintligt kvarter runt Sofielundsplan. Fasader föreslås likt omkringliggande byggnader uppföras i ljus puts, valmat tak i brunrött glaserat tegel samt med balkonger och terrass mot parken på Sofielundsplan. Entréer ska vara vända mot Sofielundsvägen och befintlig lindallé och på så sätt bidra till att skapa en mer stadsmässig gata.

Byggnadens placering längs med Sofielundsvägen syftar även till att skapa en bättre ljudmiljö i den befintliga parken vid Sofielundsplan då det skapas en mer skyddad parkgårdsmiljö. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 40 nya bostäder. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

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

Start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden 16 juni, 2021

Samråd 4 oktober – 14 november 2022

Granskning Q3 2023

Antagande Q4 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Park och vattenområden	18
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	26
Gestaltungsprinciper	27
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild/ stadsbild	32
Störningar och risker	32
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Barnkonsekvenser	37
Tidplan	38
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	42

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Barnchecklista (ÅWL, 2022-06-16)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2022-06-20)*
- *MUR Geoteknik (Tyréns, 2022-05-20)*
- *PM Geoteknik (Tyréns, 2022-05-20)*
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning (Tyréns, 2022-05-23)*
- *Riskbedömning (Brandskyddslaget 2022-05-10)*
- *Skyfallsutredning (Tyréns, 2022-05-16)*
- *Solstudie (Pörner Pettersson, 2022-09-05)*
- *Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik, 2022-08-29)*
- *Trädinventering (ÅWL, 2022-05-19)*

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Mats Jakobsson och plankonsult Karolina Ehrén samt karttekniker José Sterling på stadsbyggnadskontoret. Vidare har projektledare Britta Josephson, exploateringskontoret samt tjänstemän inom trafikplanering, landskap, miljöplanering och byggprojektledning från exploateringskontoret medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en mer stadsmässig karaktär längs med Sofielundsvägen genom att möjliggöra för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Byggnadsvolymen ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet så att tillkommande bebyggelse kompletterar befintligt kvarter runt Sofielundsplan. Fasader föreslås likt omkringliggande byggnader uppföras i ljus puts, valmat tak i brunrött glaserat tegel samt med balkonger och terrass mot parken på Sofielundsplan. Entréer föreslås vara vända mot Sofielundsvägen och befintlig lindallé och på så sätt bidra till

att skapa en mer stadsmässig gata.

Byggnadens placering längs med Sofielundsvägen syftar även till att skapa en bättre ljudmiljö i den befintliga parken vid Sofielundsplan då det skapas en mer skyddad parkmiljö. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 40 nya bostäder. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden



Detaljplaneområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

Planområdet är beläget på Sofielundsplan i stadsdelen Johanneshov, cirka 150 meter från Blåsuts tunnelbanestation. Detaljplanens område omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och är cirka 3 000 kvm. Planområdet avgränsas i norr av kvarvarande del av Sofielundsplan, i söder av Sofielundsvägen och i väster och öster av närliggande bostadsfastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett område där en omfattande komplettering föreslås. Inom hela området kan det kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och

idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

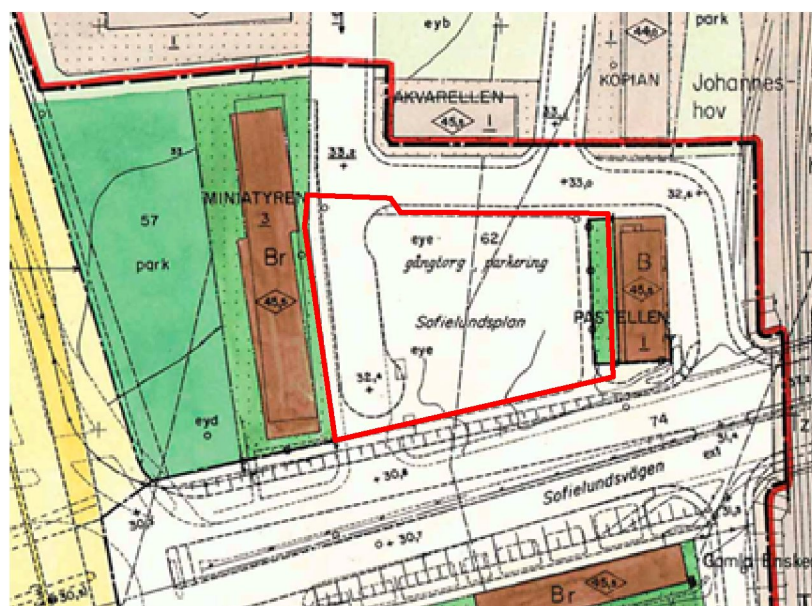
Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Söderstaden, som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Det mycket goda kollektivtrafikläget och de många målpunkterna medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och som ett nav för idrott, evenemang och nöjen.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Blåsut som smalhusstad. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 6913 fastställd 1967 och anger användningen gatumark (gångtorg och parkering). Området närmast byggnaden på fastigheten Pastellen anges som område som inte får bebyggas. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Utsnitt ur gällande detaljplan, planområdet markerat med rött.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2020-12-17 om att anvisa mark för cirka 40 bostäder till Viktor Hanson AB.

Riksintressen

Inom området finns inte några riksintressen. I planområdets närhet finns Riksväg 73, Nynäsvägen, som är riksintresse för kommunikation med särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av asfalterad gata samt av parkmark som består av gräsmark med buskage och parkträd. Genom parkmarken går gångvägar. Söder om planområdet finns det en gång- och cykelbana utmed Sofielundsvägen.



Sofielundsplan sett från ovan. Inom planområdet finns det idag gångvägar och vegetation.

Naturvärden

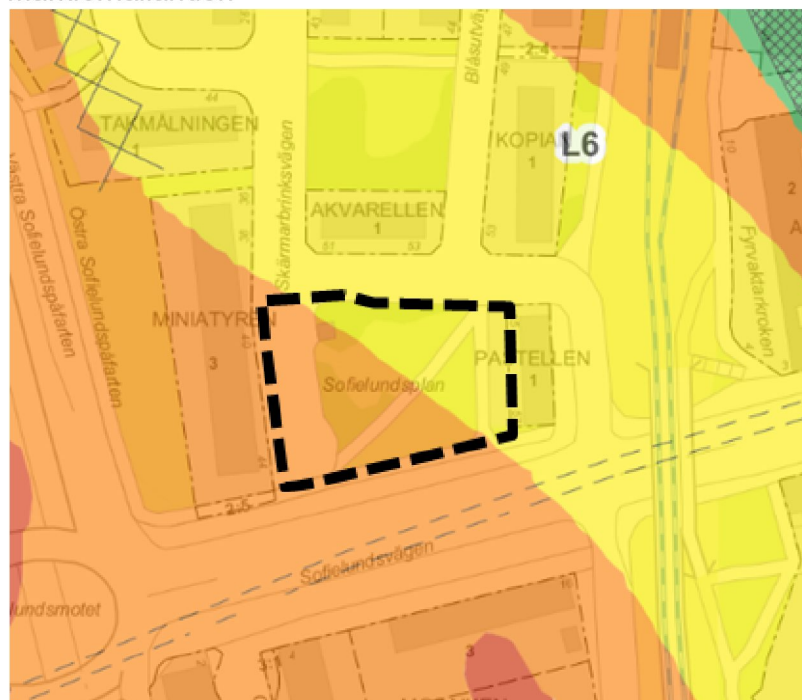
En trädinventering har gjorts på platsen (ÅWL 2022) för att avgöra vilka träd som kan behållas, flyttas eller tas bort. Träden inom planområdet utgörs bland annat av lönn, oxel, alm, fläder, fågelbär, silverpil och strimlönn. Mellan Sofielundsvägen och gång- och cykelbanan finns det en allé som består av lindar.

Rekreation och friluftsliv

Sofielundsplan är idag ett bostadsnära grönområde.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden



Stockholms byggnadsgeologiska karta. Gult visar områden som består av lera. Orange visar områden som består av växellagring. Svart streckad linje visar planområdets avgränsning.

En geoteknisk undersökning har gjorts på platsen (Tyréns 2022). Jorden inom undersökningsområdet består av fyllning på torrskorpelera och lera ovan friktionsjord på berg. På grund av de varierande grundläggningsförhållandena är rekommendationen att planerad byggnad delvis grundläggs med plattgrundläggning på packad fyllning på berg eller packad sprängbotten i områden med mer ytnära berg. I den norra delen samt i väst där berget ligger lägre kan pålning behövas.

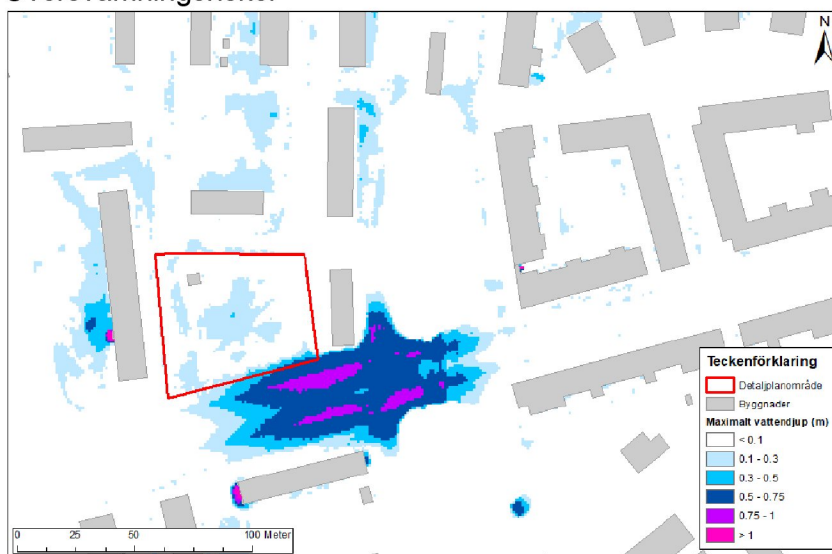
Inom området finns befintliga ledningar under mark.

Markradon

Det finns risk för markradon i området.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker



Maximalt vattendjup för Sofielundsplan idag. Bild: Tyréns 2022.

Skyfallsmodelleringen visar att det idag finns flera platser i anslutning till Sofielundsplan där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Den största lågpunkten i närområdet är Sofielundsvägen, söder om planområdet, där upp till 1 meter vatten blir stående vid ett skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS januari 2022 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Området består idag av parkmark. Dagvatten från planområdet avleds idag till vattenförekomsten Strömmen i Stockholms inre skärgård.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det en befintlig kioskbyggnad.

Landskapsbild/stadsbild

Johanneshov är en varierad stadsdel och en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Tunnelbanan och Nynäsvägen har tillsammans med idrottsarenorna vid Globen och Hovet satt sin prägel på stadsdelen. En stor del av bostadsbebyggelsen uppfördes på 1940-talet och utgörs av smalhus och punkthus. Kring Sofielundsplan består bebyggelsen av smalhus i fyra våningar, byggda på 1940-talet. På motsatt sida av Sofielundsvägen ligger bostadshus från samma tidsperiod också i fyra våningar. Längre österut, på andra sidan tunnelbanespåret, har en förtätning gjorts på 2010-talet med nya bostäder i upp till sex och sju våningar.



Sofielundsplan idag, vy mot sydväst. Kioskbyggnad ligger dold till höger i bild.

Sofielundsplan består idag av en parkyta. Parkytan har planteringar och träd. En större silverpil återfinns i det sydvästra hörnet. En mindre kioskbyggnad finns i den norra delen mot Skärmarbrinksvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Omkringliggande byggnader är gulmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär ett miljöskapande och/eller visst kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskola finns inom 200 meter från planområdet, både norr och söder om Sofielundsvägen. Närmsta grundskola finns i Hammarbyhöjden, cirka 500 meter från planområdet. Till den nya skolan i Slakthusområdet är det dryg 800 meter.

Sjukvård

Närmsta vårdcentraler finns i Dalen, Stureby och Gullmarsplan. Närmsta större sjukhus är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Till Globenområdet, med ett stort utbud av service är avståndet ca 600 meter. Viss närservice finns längs Sofielundsvägen, öster om tunnelbanespåren. Idag finns det en thaikiosk på Sofielundsplan.

Gator och trafik

Gatunät

Söder om planområdet går Sofielundsvägen. Sofielundsvägen är en huvudled med 20 000 fordon/ÅMD. Väster och sedan norrgående om planområdet går Skärmarbrinksvägen med 1800 fordon/ÅMD.

Biltrafik

Bilparkering sker idag längs lokalgatorna i området. Det är inte tillåtet att parkera på Sofielundsvägen.



Vy mot Skärmarbrinksvägen och den norra delen av befintlig park.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker idag på en gemensam gång- och cykelväg längs med Sofielundsvägen. Lokalgatorna i området har trottoarer för gående. Cykling sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 100 meter från Blåsut tunnelbanestation och cirka 65 meter från Blåsut busshållplats.

Tillgänglighet

Planområdet består idag av parkmark och gata. Till planområdet kan man ta sig via allmänna gång- och cykelvägar. Området är relativt plant.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts i tre punkter (Tyréns 2022).

Fyllnadsjord inom området innehåller halter av tunga PAH-föroreningar samt av tungmetallerna bly och kvicksilver i nivåer som överskrider Naturvårdsverket generella riktvärdesnivå för känslig markanvändning (KM). Halterna av övriga metaller, PCB, alifater och aromater underskrider riktvärdet för KM.

I underlagrad naturlig lera underskreds riktvärdet för KM för samtliga analyserade ämnen, metall, PAH, alifater, aromater, undantaget kobolt som i en punkt tangerade riktvärdet för KM.

De uppmätta maxhalterna av ämnen inom Sofielundsplan underskrider Stockholms stads relevanta storstadsspecifika riktvärden (SSRV), förutom med avseende på bly i ett prov. Medelhalterna underskrider SSRV för samtliga undersökta ämnen. Föroreningarna inom området bedöms därmed innebära att acceptabla hälso- och miljörisker föreligger och de bedöms inte utgöra hinder för planerad byggnation.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 48-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer



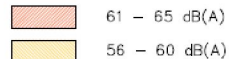
Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark

Frifältsvärde



Planområdet utsätts för trafikbuller från Sofielundsvägen och Nynäsvägen. Ljudnivån längs vägen är 65–70 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Marken inom planområdet utgörs framförallt av växellagring men även till viss del av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 50 meter från Nynäsvägen som utgör primär transportled för farligt gods. Nynäsvägen passerar i nedsänkt läge i förhållande till planområdet. För bostadsbebyggelse rekommenderar Länsstyrelsen ett skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd om minst 75 meter från väggkant. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs. En riskanalys (Brandskyddslaget 2022) har tagits fram. Den föreslagna bebyggelsen placeras cirka 50 m från Nynäsvägen. Nynäsvägen ligger på sådant stort avstånd från planområdet att länsstyrelsens riktlinjer om en bebyggelsefri zon på 25 meter följs. Något ökat behov av skyddsavstånd har inte identifierats med tanke på Nynäsvägens nedsänkta placering samt den skyddande effekten av framförliggande bebyggelse väster om föreslagen detaljplan.

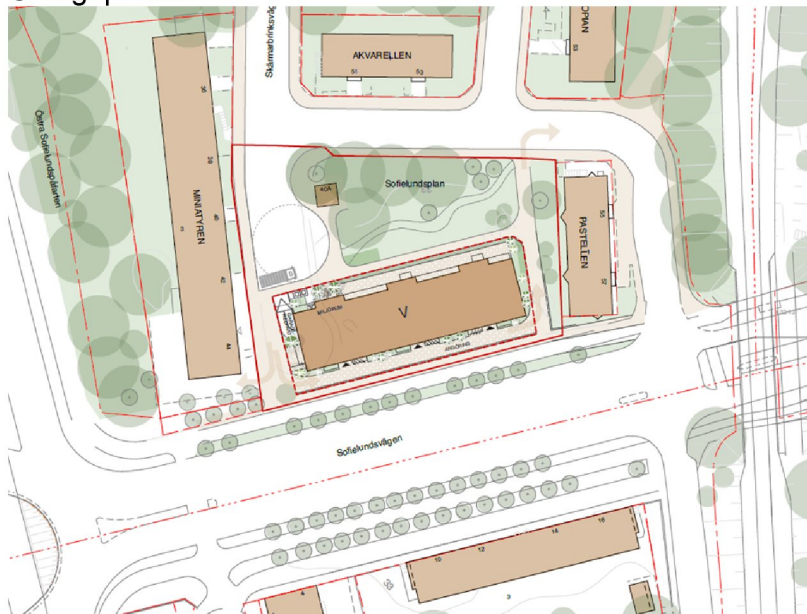
Drivmedelsstationen på Arenavägen 87 ligger cirka 120 meter från planområdet. Länsstyrelsens riktlinjer rekommenderar att riskhanteringsprocessen bör beaktas om avståndet från planerad exploatering understiger 100 meter från en drivmedelsstationens verksamhet, vilket innebär att drivmedelsstationen ligger utanför skyddsavstånd. Transporter till drivmedelsstationer behöver dock beaktas om dessa transporter passerar i anslutning till planområdet.

Planförslag

Den nya byggnaden placeras mot Sofielundsvägen för att följa befintlig bebyggelsestruktur inom Johanneshov.

Ny bebyggelse

Övergripande



Situationsplanen visar ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse. Illustration ÅWL.

Förslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Den föreslagna byggnaden placeras utifrån platsens förutsättningar och den befintliga stadsstrukturen. I plankartan säkerställs en sådan placering genom egenskapsgränser för byggrätten. Hur förslaget ska gestaltas beskrivs mer ingående i kapitel ”Gestaltungsprinciper”.



Vy från Sofielundsvägen på föreslagen ny bebyggelse. Illustration Pörner Pettersson.

Den föreslagna byggnaden innehåller bostäder, vilket regleras med användningen bostäder i plankartan. För att möjliggöra för verksamheter i bottenvåningen ges användningen centrumverksamheter får finnas i bottenvåningen.

Befintliga intilliggande hus har en fyra våningsskala. Den nya byggnaden föreslås bli fem våningar, vilket är en våning högre än omkringliggande bebyggelse vid Sofielundsplan. Detta motiveras utifrån läget vid Sofielundsvägen som är en större trafikerad gata och relaterar även till de nyligen uppförda bostadshusen längre österut som är i fem till sex våningar. Detta säkerställs med en planbestämmelse om högsta nockhöjd. En planbestämmelse om att vinden inte får inredas för bostadsändamål utan endast för teknik under takfall förs in på plankartan.



Nytt hus

Ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse. Illustration Pörner Pettersson.

Den föreslagna bebyggelsen hamnar cirka 13 meter från befintligt hus på Miniatyren 3 och cirka 10 meter från befintligt hus på Pastellen 1.

Föreslagen bebyggelse har en fasad av puts och en bottenvåning i tegel. Putsfasaden ska utformas utan synliga skarvar. I plankartan säkerställs fasadmaterialet med en generell utformningsbestämmelse som anger detta.



Detaljutsnitt på fasaden. Illustration Pörner Pettersson.

Balkonger regleras med en generell planbestämmelse och får kraga ut max 1,5 meter med en fri höjd om minst 3,4 meter ovan intilliggande marknivå. Detta görs för att säkerställa att det skapas tillräckligt med avstånd mellan byggnad och marknivå. Balkongerna får inte glasas in samt att de föreslås gestaltas med ett nätt utförande. Balkongerna ska uppföras med transparenta räcken. Taken ska utformas som valmade. Valmat tak säkerställs på plankartan med en generell planbestämmelse. Minsta takvinkel säkerställs genom en planbestämmelse på plankartan.

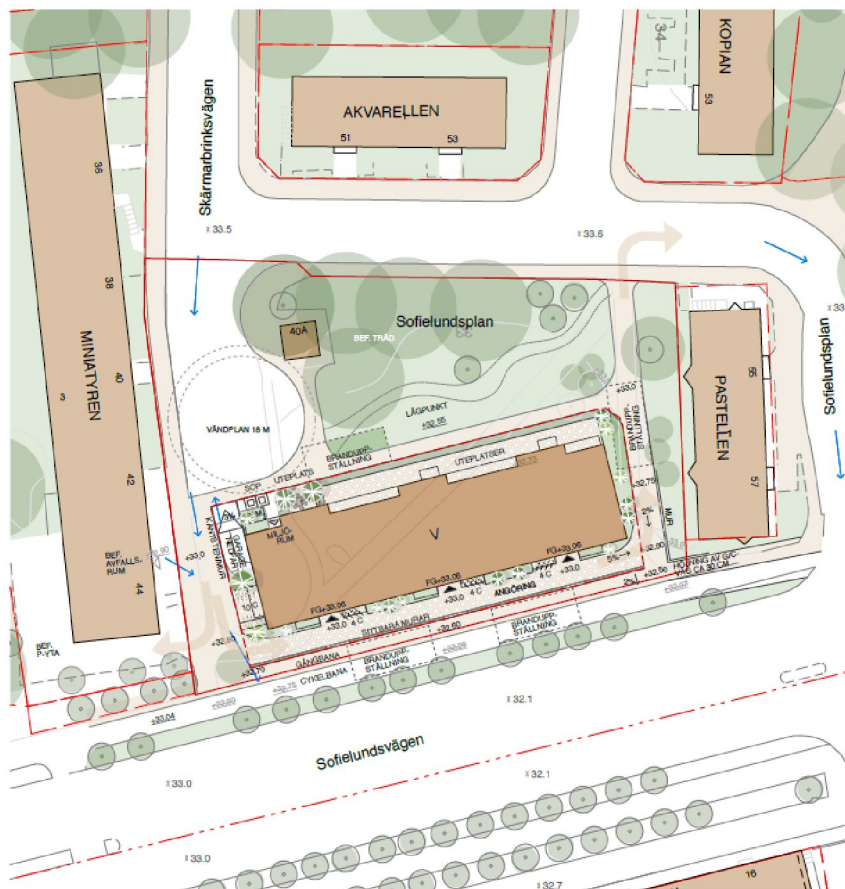


Vy från Sofielundsplan. Illustration Pörner Pettersson.

Bostadsparkering föreslås placeras i ett garage under föreslagen byggnad. För den del av parkeringsgaraget som sticker ut norr om byggnaden sätts en planbestämmelse på plankartan om att det ska byggas med planterbart bjälklag samt en höjd för garaget.

Park och vattenområden

Den norra delen av Sofielundsplan föreslås fortsättningsvis vara allmän platsmark. Några av träden inom den södra delen av parken ska vid ett genomförande av detaljplanen flyttas till den norra delen. Placeringen av den föreslagna byggnaden gör att bullernivåerna i parken blir bättre. Parkmarken föreslås även inrymma skyfallshantering. Befintlig kioskbyggnad föreslås även i fortsättningen vara placerad på gatumark med tillstånd.



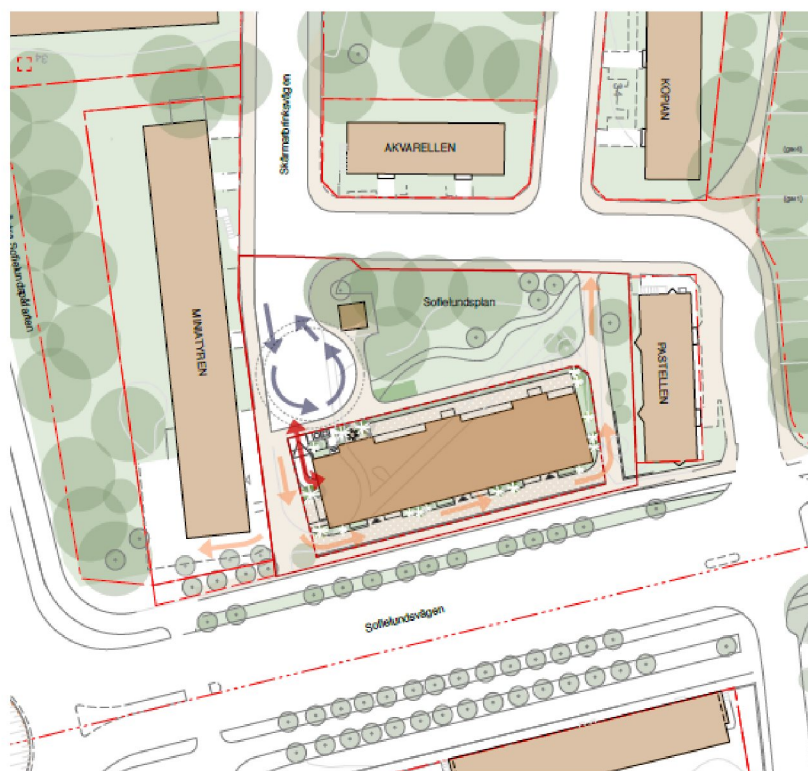
*Illustrationsplan som visar den föreslagna flytten av vändplanen.
 Illustration ÅWL.*

Befintligt avfallsrum för fastigheten Miniaturen 3 angörs av sopbilen från befintlig vändplats. I och med att vändplanen föreslås få en ny placering ökar avståndet mellan avfallsrumsdörr och angöringsyta för sopbil från dagens sex meter till elva meter. Den nya vändplanen anpassas efter sopbilens vändradie och föreslås få en större diameter jämfört med den befintliga vändplanen.

Biltrafik

Den föreslagna byggnaden nås via Skärmarbrinksvägen. För att kunna angöra till den planerade byggnadens entréer, som är placerade mot Sofielundsvägen, föreslås angöringstrafik få köra på det som idag är befintlig gång- och cykelväg vid Miniaturen 3. Framför den planerade byggnaden byggs en separat angöringsgata längs med Sofielundsvägen som ligger på kvartersmark. Angöringsgatan blir enkelriktad samt föreslås få en hastighet som motsvarar gångfart. Mellan den planerade byggnaden och fastigheten Pastellen föreslås trafiken få köra på

befintlig gång- och cykelväg. Vändplanens föreslagna utformning gör att det endast är fordon som taxibilar, flytt- och sjuktransporter som angör på angöringsgatan, övriga föreslås angöra på vändplan eller i föreslaget garage. Befintlig gata (del av Skärmarbrinksvägen) och gång- och cykelväg planläggs som GATA1 – angöringsgata. För att förhindra att bilar kör ut på Sofielundsvägen från angöringsgatan läggs ett utfartsförbud in i plankartan.



Illustrationsplan som visar tänkt trafikflöde. Gula pilar visar enkelriktad angöring för boende. Röda pilar visar in/utfart garage. Gråa pilar visar besökare och leveranser.. Illustration ÅWL.

Idag finns en befintlig parkeringsyta väster om Miniatyren 3. Den nås via angöringsgatan mellan Miniatyren 3 och den planerade nya byggnaden.

Bilparkering för de boende i föreslagen byggnad sker i ett garage under huset. Parkeringsgaraget föreslås få plats för 21 bilar som är inklusive parkering för rörelsehindrade. Parkeringsstalet för projektet föreslås till 0,48.

Cykelparkering föreslås ske i det planerade garaget samt på kvartersmark utomhus. I garaget planeras det för 88 platser, och utomhus planeras det för fyra platser vid varje entré och tio platser vid den västra gaveln. Totalt medger planförslaget 110 cykelplatser, varav 22 på mark utomhus som fördelas i mindre enheter enligt illustrationsplanen. Parkeringstalet föreslås till 2,5 cyklar per lägenhet.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 120 meter från Blåsut tunnelbanestation och cirka 65 meter från Blåsut busshållplats. Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras.

I framtiden kommer Slakthusområdets tunnelbana byggas vilket ger planområdet tillgång till tunnelbanans blåa linje.

Tillgänglighet

Projektet klarar med föreslagen bebyggelse tillgänglighetskraven för parkering för rörelsehindrade då parkering anläggs inom 25 meter från entré i garage.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

Användningsbestämmelser

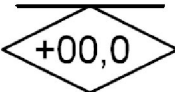

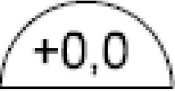
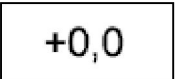
<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
B	Bostäder	Möjliggör bostadsanvändning
C1	Centrumändamål får finnas i bottenvåning	Möjliggör för centrumanvändning i bottenvåning
GATA1	Angöringsgata	Möjliggör gata
PARK	Park	Möjliggör park


Egenskapsbestämmelser på allmän plats

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet	Reglera markhöjder på allmän plats, för att kunna visa hur marknivåer förändras av

		planförslaget och för att visa lutningar.
skyfall	Yta avsedd för skyfallshantering	Möjliggör för skyfallshantering inom planområdet

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
prickmark	Byggnad får inte uppföras. Parkering medges ej.	Reglerar att byggnad och parkering inte får uppföras inom området.
ringmark	Marken får byggas under med planterbart bjälklag.	Under mark får garage/ källare uppföras.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på byggnaden.
	Minsta taklutning i grader.	Säkerställer taklutning.
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet.	Säkerställer att det inte schaktas djupare än lägsta schaktningsnivå.
	Högsta höjd för bjälklagshöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på bjälklaget.
Hela planområdet	Entréer ska placeras mot Sofielundsvägen	Säkerställer att entréerna placeras mot Sofielundsvägen
Hela planområdet	Fasad ska utföras i puts. Putsfasad ska utformas utan synliga skarvar. Bottenvåningen ska utföras i tegel.	Reglerar fasadmateriäl och säkerställer en bearbetad bottenvåning.
Hela planområdet	Tak ska utföras som valmat tak.	Reglerar takutformning.

Hela planområdet	Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takfall.	Syftar till att tekniska anläggningar inte ska vara synliga ovanför tak.
Hela planområdet	Balkonger ska uppföras med transparanta räcken. Balkonger får inte glasas in. Balkonger får kraga ut max 1,5 meter. Mot Sofielundsvägen/åt söder ska balkongerna utföras med en fri höjd om minst 3,4 meter ovan intilliggande marknivå.	Säkerställer tillräckligt avstånd mellan byggnad och marknivå och att balkonger inte ska bli alltför dominerande och volymskapande.
Hela planområdet	Vind får inte inredas.	Förhindrar att vinden inreds och upplevelse av ytterligare våning.
angöring	Angöringsgata	Möjliggör för en angöringsgata för den nya bebyggelsen.
n1	Minst 80 kvadratmeter ska vara genomsläppligt	Möjliggör för hantering av dagvatten på fastigheten.
	In- och utfartsförbud.	För att säkerställa att det inte blir en ny utfart mot Sofielundsvägen läggs ett utfartsförbud från angöringsgatan in i plankartan.
Hela planområdet	Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot en bullerdämpad sida.	Möjliggör för en god boendemiljö

Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Hela planområdet	Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.	

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Brandvatten för planområdet föreslås lösas med ett konventionellt brandpostsystem. Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el.

Energiförsörjning

Uppvärmning föreslås ske med fjärrvärme.

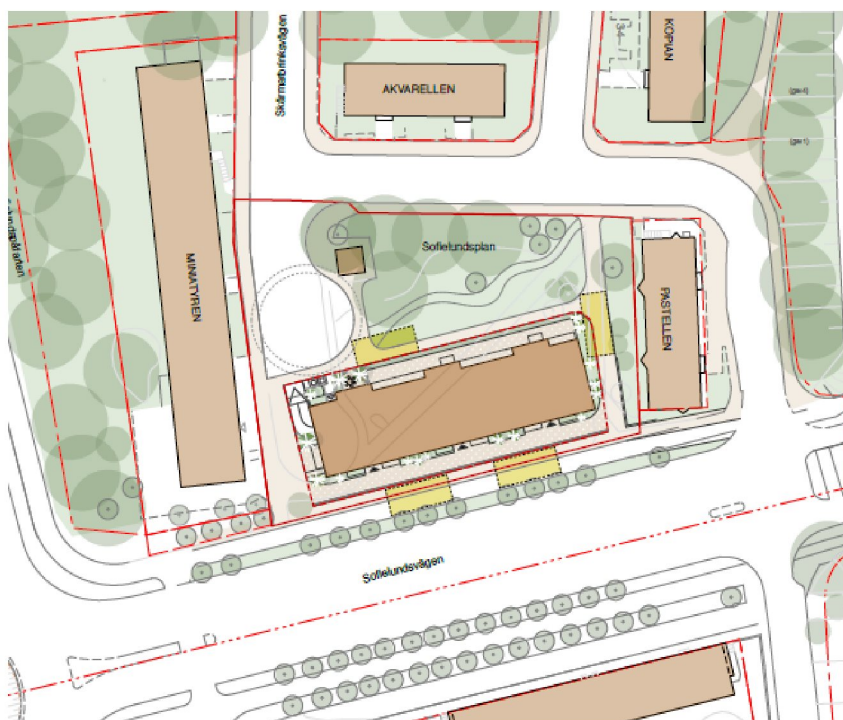
Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för avfallshanteringen. Avfallshanteringen föreslås ske via två nedsänkta kassuner för hushållsavfall norr om byggnaden samt ett miljörum med olika fraktioner. Samtliga trapphus når föreslagna kassuner utvändigt via det västra trapphuset.

Räddningstjänst

Det finns två branduppställningsplatser för att nå balkongerna på den föreslagna byggnadens norra sida, en plats i anslutning till föreslagna vändplan, en öster om huset.

Branduppställningsplatserna föreslås på hårdgjorda gångtytor och armerad gräsyta. För att nå balkongerna på husets södra sida föreslås gång- och cykelbanan längs med Sofielundsvägen att tillgå för branduppställningsyta.



Föreslagna branduppställningsplatser är markerade med gult.
Illustration ÅWL.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

En ny byggnad föreslås placeras mot Sofielundsvägen vilket tydliggör gaturummet samtidigt som det möjliggör att resterande del av parken blir lugnare med hänsyn till buller. Huset föreslås bli fem våningar med en entrévåning mot Sofielundsvägen i söder. Huset föreslås få en putsad fasad i en ljus kulör. Bottenvåningen är tänkt att utformas med mönster i beige och brunrött glaserat tegel. Fönsterkarmar föreslås bli mörkt brunröda i plåt. Fasaden planeras få en symmetrisk fönstersättning och ett valmat tak. Den brunröda takavvattningen föreslås dela in fasaden mot gatan i jämna partier. Huset föreslås underbyggas med ett garage som har in- och utfart vid västra gaveln. I anslutning till föreslagen vändplan planeras miljörum och kassaner för avfall. Fasaden mot parken föreslås få utskjutande partier med mindre balkonger med brunröda pinnräcken. I bottenvåning föreslås en upphöjd terrass mot parken med uteplatser för de boende. Terrassens front mot parken föreslås i beige tegel med mönster i brunrött glaserat tegel och där terrassen och parkens möts föreslås en häck uppföras som rumsskiljare.



Föreslagen fasad mot sydost och Sofielundsvägen. Bottenvåningen utformas i ett avvikande material. Illustration Pörner Pettersson.



Föreslagen fasad mot nordväst och befintligt hus på fastigheten Miniatyren. Garagednedfarten placeras på den nordvästra sidan av byggnaden. Illustration Pörner Pettersson.

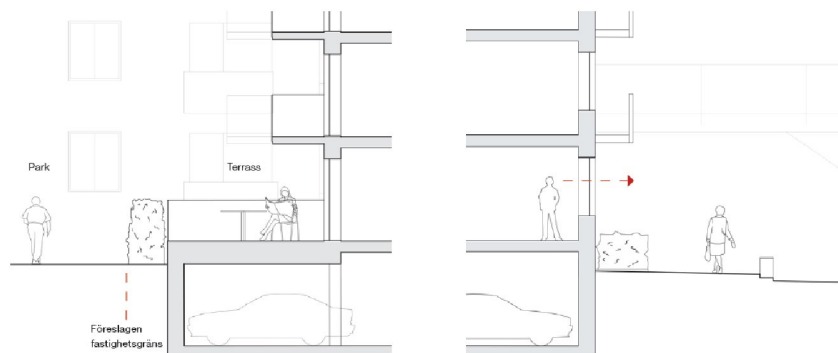


Föreslagen fasad mot nordväst och Sofielundsplan. Balkonger ska utformas transparenta. Illustration Pörner Pettersson.



Föreslagen fasad mot sydost och den befintliga fastigheten Pastellen. Illustration Pörner Pettersson.

Runt byggnaden föreslås förgårdsmark i alla väderstreck för att ge den planerade bebyggelsen en grön inramning. Planteringsytor på förgårdsmarken ska också kunna hantera dagvatten från taket.



Höjdskillnader och grönska skapar privata zoner närmast den föreslagna bebyggelsen. Illustration Pörner Pettersson.

På södra sidan mot Sofielundsvägen föreslås bostadsentréerna placeras med tillhörande cykelparkeringar och planteringsytor. Här planeras huset få en grön förgårdsmark och en grund angöringsgata i jämn nivå. Planteringsytorna föreslås innehålla både högre och lägre prydnadsbuskar samt perenner. Mot Sofielundsvägen föreslås en sittbar mur och trappor ta upp en nivåskillnad.

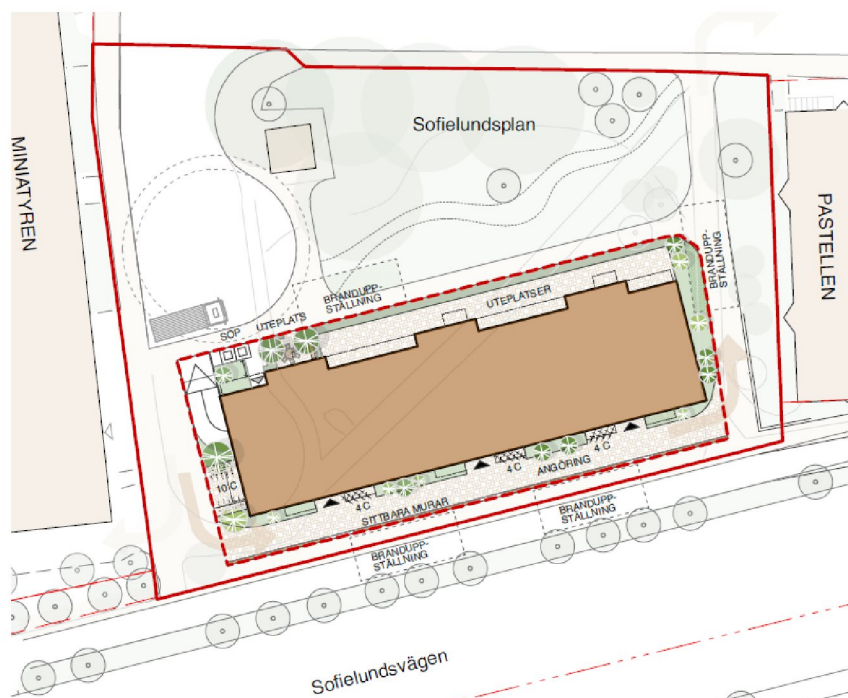


Vy från Sofielundsvägen som visar förgårdsmarken och den sittbara muren. Illustration Pörner Pettersson.

På husets västra sida föreslås en garagednfart, avfallskassuner för hushållssopor och ingång till miljörum. Längs med huskroppen ovan garagebjälklag medger detaljplanen privata uteplatser. En häck på förgårdsmarken föreslås avskilja

kvartersmarken från gångvägen i parken och blir en grön fond framför garagemuren. Väster om de privata uteplatserna föreslås anläggning av en gemensam bullerskyddad uteplats som är avgränsad med buskplantering och prydnadsträd eller uppstammade större solitärbuskar.

På husets gavlar föreslås planteringar samt att det på östra, västra och södra sidan även föreslås cykeluppställning.



*Situationsplanen visar tänkt utformning av förgårdsmark.
 Illustration ÅWL.*

Omgivande miljö, park, gaturum

Den planerade bebyggelsen placeras i en befintlig park. Tillkommande växter inom och i närheten av planområdet ska harmonisera med den befintliga floran. Kvartersmarken runt husen planteras med buskar för att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Hustypologin och placeringen av den föreslagna byggnaden följer planmönstret i området. Den föreslagna bebyggelsen tar en

del av Sofielundsplan i anspråk, men byggnaden är placerad med hänsyn till befintliga gång- och cykelvägar och ligger som ett naturligt avslut på den befintliga strukturen av hus. Stadens bedömning är att den tillkommande bebyggelsen inte bedöms ge en negativ påverkan på kulturhistoriska värden i området.

De förhöjda halterna av förorenade ämnen inom Sofielundsplan överskrider inte Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden, förutom i ett prov där halten av bly överskrids. I övriga analyserade jordprover är blyhalten tydligt lägre, vilket gör att medelhalten för bly inom området tydligt är under relevanta storstadsspecifika riktvärdesnivåer. Stadens bedömning är att föroreningsbilden inom området inte utgör något hinder för planerad byggnation.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet buller och vibration, dagvatten, skyfall och naturvärden har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen under respektive rubrik. Då planområdet ligger nära en befintlig lågpunkt där vattnen blir stående vid skyfall har planområdet höjdsatts för att förhindra att bebyggelsen påverkas vid skyfall.

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.

Naturmiljö

En del av planområdet är utpekad som sociotopyta, grön oas med promenad och blomprakt. Den nya bebyggelsen tar parkmark i anspråk och minskar därmed tillgången till parkmark i denna del av Johanneshov. Den kvarvarande parkmiljön blir mindre bullerutsatt då den föreslagna nya bebyggelsen skärmar av mot Sofielundsvägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Strömmen eftersom dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten.

Dagvatten från taket hanteras i planteringsytorna på förgårdsmarken. Dagvatten som hamnar på angöringsgatan leds mot planteringarna längs med fasad. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att ytan för park minskas. En trädinventering (ÅWL 2022) har tagits fram för att reda ut hur befintliga träd på platsen ska tas om hand vid ett genomförande av planen. Fyra träd som berörs av detaljplanen föreslås flyttas inom Sofielundsplan.



Kartan visar vilka träd inom planområdet som föreslås tas bort (röda) eller flyttas (blåa) samt vilka träd som ska behållas (gröna). Totalt är det 4 träd som föreslås flyttas. Karta ÅWL.

Störningar och risker





Buller

Sofielundsplan är idag bullerstört av trafik från framförallt Sofielundsvägen. Den föreslagna byggnadens placering längs Sofielundsvägen bidrar till en mer skyddad miljö och bättre

Ljutförhållande för resterande delen av området som utgörs av park, norr om huset.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

	66 – 70 dB(A)
	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	≤ 55 dB(A)

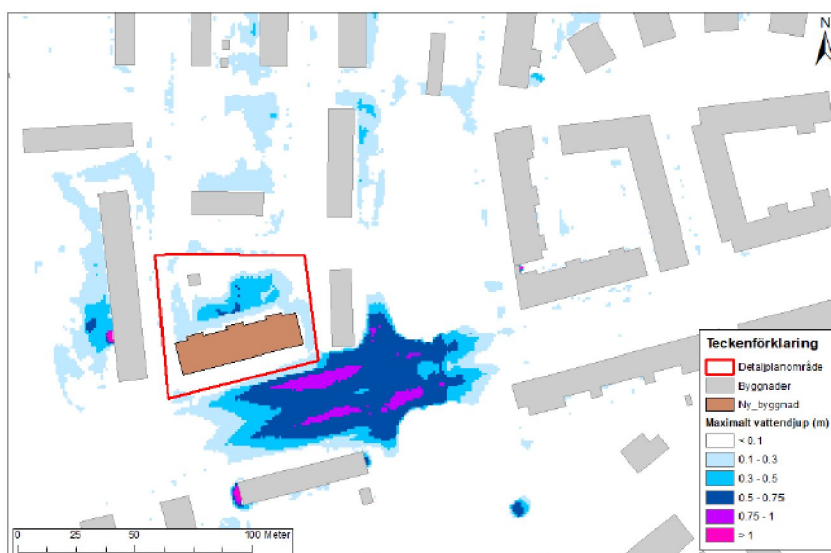
En bullerutredning (Åkerlöf Hallin akustik 2022) har tagits fram för planområdet. Bostäder kan uppföras som klarar gällande riktvärden enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216. Bostäderna föreslås utformas med tillgång till bullerdämpad sida (mot Sofielundsplan). En lägenhet mot Sofielundsvägen i bottenplan är enkelsidig. Där löses bullerkravet med hjälp av ett specialfönster med ljudabsorbent.

För planerade byggnader ska grundläggning och stomme projekteras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61) eller att stomljuds nivå 32 dBA maximal ljudnivå (FAST) ej överskrids vid fordonspassage. Det regleras genom en planbestämmelse i plankartan. I vädringsöppet läge ger samma trafikbullernivåer inomhus, trots 60 dB(A) ute, som standardfönster ger i vädringsöppet läge med 55 dB(A) ute.

Översvämningsrisker

I nära anslutning till detaljplanområdet finns en lågpunkt belägen där det ansamlas stora mängder vatten vid skyfall med ett största vattendjup på över 1 meter. En skyfallsutredning (Tyréns 2022) har tagits fram för att utreda situationen för planområdet.

Befintlig lågpunkt för Sofielundsvägen begränsar framkomligheten på Sofielundsvägen helt. Den planerade exploateringen kommer inte försämra situationen. Tillgång till uppställningsplats och åtkomst till planområdet för räddningstjänsten vid händelse av ett skyfall är möjligt från Skärmarbrinksvägen.



Maximalt vattendjup för Sofielundsplan efter exploatering.. Bild: Tyréns 2022.

Den planerade höjdsättningen säkerställer att entréer mot Sofielundsvägen inte översvämmas. Detta säkerställs med höjdsättning på plankartan. Dessutom visar den att vatten ansamlas i grönytan på Sofielundsplan vilket gör att exploateringen inte försämrar situationen i lågpunkten på Sofielundsvägen. Volymen som hanteras i grönytan är 190 kubikmeter. Försiktighetsåtgärder bör vidtas för den sida av huset som är beläggen mot lågpunkten i Sofielundsplan med en genomtänkt höjdsättning där lägsta golvnivå ska placeras över +33,1 m, alternativt utöka volymen som kan hanteras i grönytan på Sofielundsplan. Höjdsättningen av infarten till garaget rekommenderas vara genomtänkt så att vattenflödet leds längs med GC-vägen utmed planområdets västra sida. I plankartan regleras omkringliggande kvartersmark med plushöjder (+33,0) för att säkerställa att kvartersmarken ligger högre än den allmänna platsen.

Farligt gods

En riskanalys (Brandskyddslaget 2022) har tagits fram då planområdet ligger inom 75 m från Nynäsvägen där det går farligt gods. Den föreslagna bebyggelsen placeras cirka 50 m från Nynäsvägen. Av de riskkällor som identifierats i planområdets närhet ligger samtliga på relativt stort avstånd från planområdet. Nynäsvägen ligger på sådant stort avstånd att Länsstyrelsens riktlinjer om en bebyggelsefri zon på 25 meter följs. Något ökat behov av skyddsavstånd har inte identifierats med tanke på Nynäsvägens nedsänkta placering samt den skyddande effekten av framföriggande bebyggelse väster om föreslagen detaljplan.

Av de identifierade riskerna i anslutning till området bedöms ingen medföra sådan påverkan på risknivån inom planområdet att åtgärder för att sänka risknivån eller ytterligare skyddsavstånd behöver vidtas. Risknivån bedöms därmed vara acceptabel.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie (Pörner Pettersson, 2022) har tagits fram för att redovisa sol- och ljussituationen för befintlig bebyggelse utan och med den föreslagna bebyggelsen. Solstudien visar skuggförhållanden för den närmast angränsande bebyggelsen och hur de påverkas av att ett nytt lamellhus föreslås placeras längs med Sofielundsvägen. Då byggnaden placeras öster/väster och söder om befintlig bebyggelse påverkas befintlig bebyggelse olika tider på dagen.

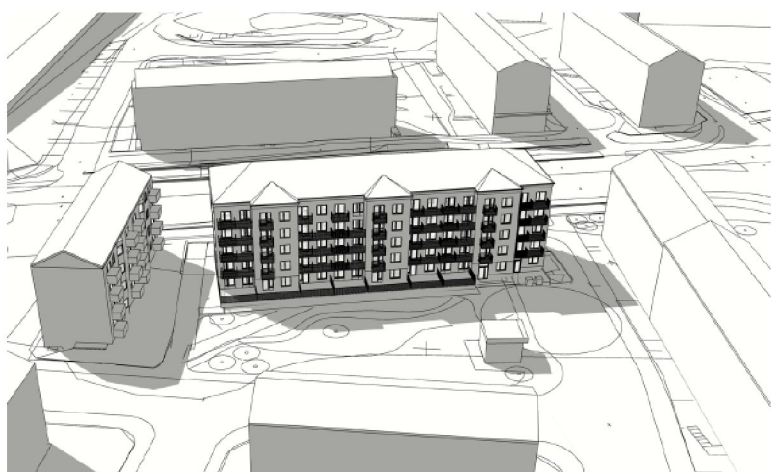
Under december månad står solen klockan 09.00 och klockan 12.00 så pass lågt att planerad bebyggelse till stor del skuggar byggnad väster om planområdet. Klockan 15.00 i december månad är både föreslaget planområde samt omkringliggande bebyggelse vid Sofielundsplan helt skuggad.



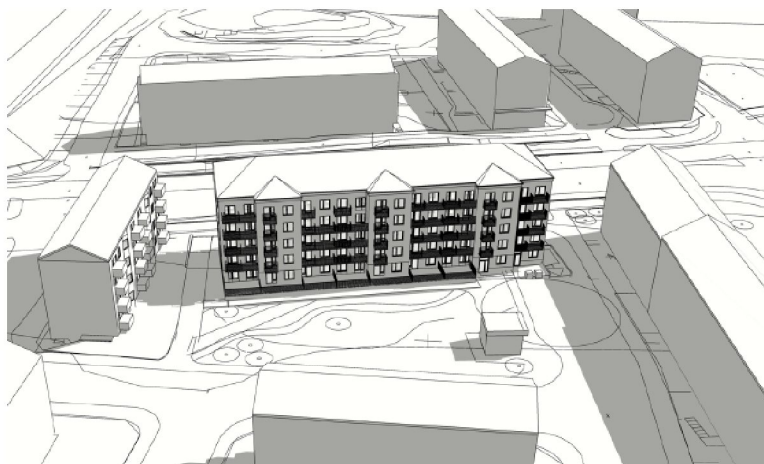
Utdrag ur solstudie, sett från norr, som visar området med föreslagen bebyggelse klockan 09.00 den 20 mars. Planerad bebyggelse skuggar delvis byggnad öster om planområdet. Bild Pörner Pettersson



Utdrag ur solstudie, sett från norr, som visar området med föreslagen bebyggelse klockan 15.00 den 20 mars. Planerad bebyggelse skuggar delvis byggnad väster om planområdet. Bild Pörner Pettersson



Utdrag ur solstudie, sett från norr, som visar området med föreslagen bebyggelse klockan 09.00 den 20 juni. Solen står så högt att planerad bebyggelse inte skuggar omkringliggande bebyggelse. Bild Pörner Pettersson



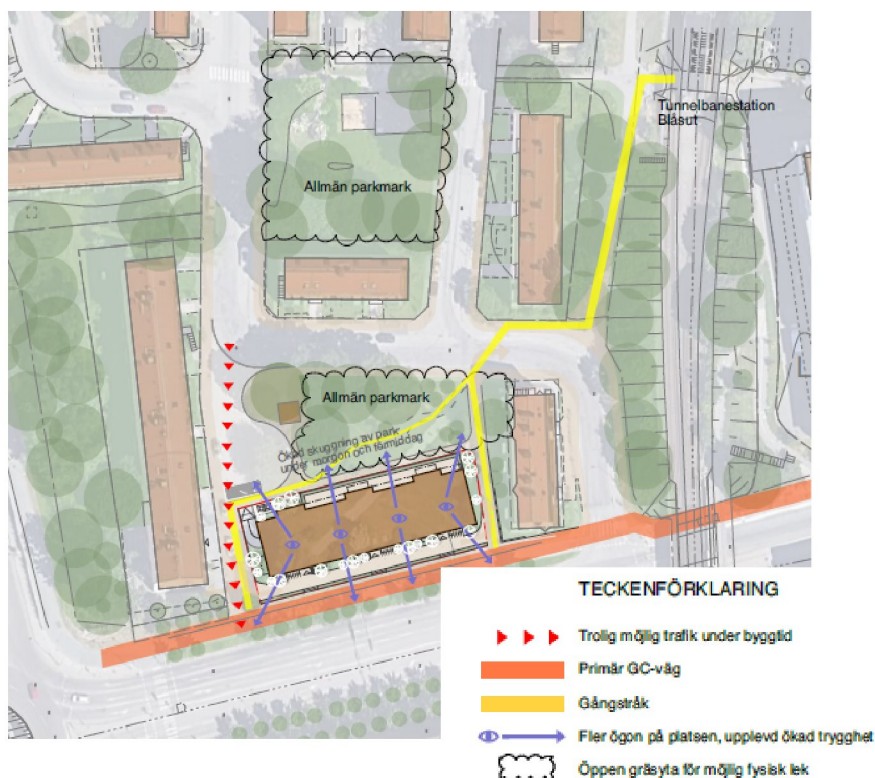
Utdrag ur solstudie, sett från norr, som visar området med föreslagen bebyggelse klockan 15.00 den 20 juni. Planerad bebyggelse skuggar delvis byggnad väster om planområdet. Bild Pörner Pettersson



Utdrag ur solstudie, sett från norr, som visar området med föreslagen bebyggelse klockan 18.00 den 20 juni. Planerad bebyggelse skuggar delvis byggnad väster om planområdet. Bild Pörner Pettersson

Barnkonsekvenser

Att platsen bebyggs innebär att en del av parken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En barnchecklista (ÅWL 2022) har tagits fram för att se vilka konsekvenser förslaget får för barn. De som berörs av den nya bebyggelsen i planområdet är främst barn som bor i omkringliggande befintliga bostadshus längs Skärmarbrinksvägen, Blåsutvägen samt Sofielundsvägen. Även barn i det nya tilltänkta lamellhuset kommer att beröras av detta beslut.



Karta som visar hur den planerade bebyggelsen påverkar barns upplevelse av den allmänna platsen. Karta ÅWL.

Ett genomförande av planförslaget innebär att parkmarken för fysisk lek minskar men att bullernivåerna vid utomhusvistelse inte upplevs som lägre. Genomförandet innebär också att det byggs fler bostäder i ett område där det finns goda möjligheter att gå, cykla eller resa kollektivt. I området finns god tillgång till rekreation och fritidsaktiviteter såväl som till skola och barnomsorg. Ur ett barnperspektiv bedöms det lämpligt att möjliggöra för bostadsbebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet i parken då det blir fler boende som har uppsikt över parken.

Tidplan

Samråd 4 oktober – 14 november 2022

Granskning Q3 2023

Antagande Q4 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av planen vilar på stadens förvaltningar samt exploatören.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ. Byggaktören, Viktor Hanson AB, står för förrättningskostnaderna.

Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark. Exploateringskontoret ansvarar även för upprättande av nödvändiga avtal samt bekostar flytt av ledningar.

De ledningsägande bolagen Stockholm Vatten och Avfall, Ellevio, Stockholm Exergi med flera genomför omläggning och eventuell nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktören svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

De ledningsägande bolagen är huvudman för sina respektive ledningar.

Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten- och avloppsledning. Stokab är huvudman för fiber.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören som exploaterar på stadens mark. Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna behöver tecknas inför detaljplaneförslaget antagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6913 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

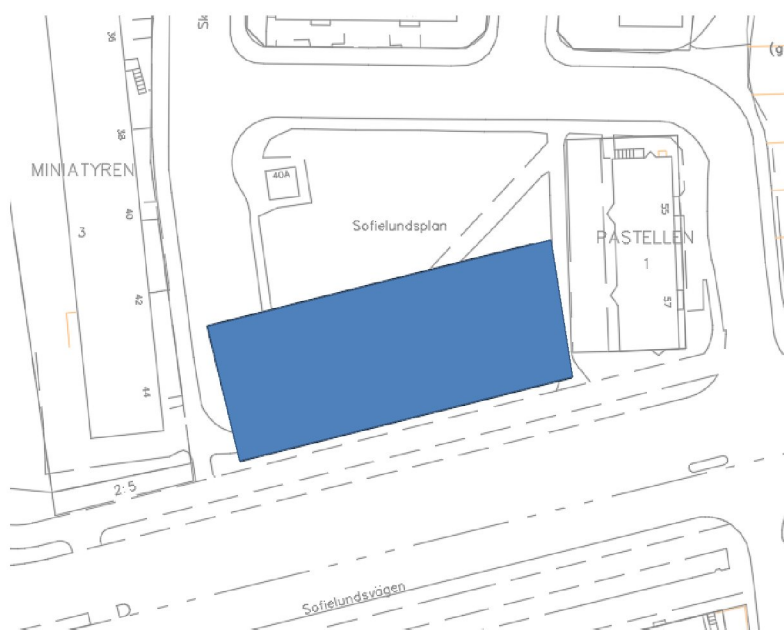
Planområdet ligger inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vilken ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör för markanvändning bostäder och centrumändamål i bottenvåning på kvartersmark och för markanvändning park och gata på allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastighetens utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostad) bildas genom att mark styckas av från allmänna platsmarks fastigheten Enskede Gård 1:1.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Blått område ska styckas av från Enskede Gård 1:1 för kvartersmark (bostadsfastighet).

Rättigheter

Inga gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter, servitut, ledningsrätter eller övriga rättigheter behövs för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Staden bekostar utbyggnad och ombyggnad på allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av samtliga befintliga ledningar på blivande kvartersmark. Övriga kostnader för anslutningsavgift för vatten och avlopp, teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva mark angiven som kvartersmark.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ska ansöka om de fastighetsbildningsåtgärder som behövs. Byggaktören ska bekosta avstyckning av en ny fastighet.

Grönkompensation

Staden bekostar de åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlusten av naturvärden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda men förslag på lämpliga åtgärder är nyplantering och omplantering av träd i parken.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, el, fjärrvärme, fiber

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber/opto finns framdragna i anslutning till planområdet. Brandvatten för planområdet kommer att lösas med ett konventionellt brandpostsystem.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt Stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå. Kvalitet och flöden får inte försämrans genom planens genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen har fått laga kraft.