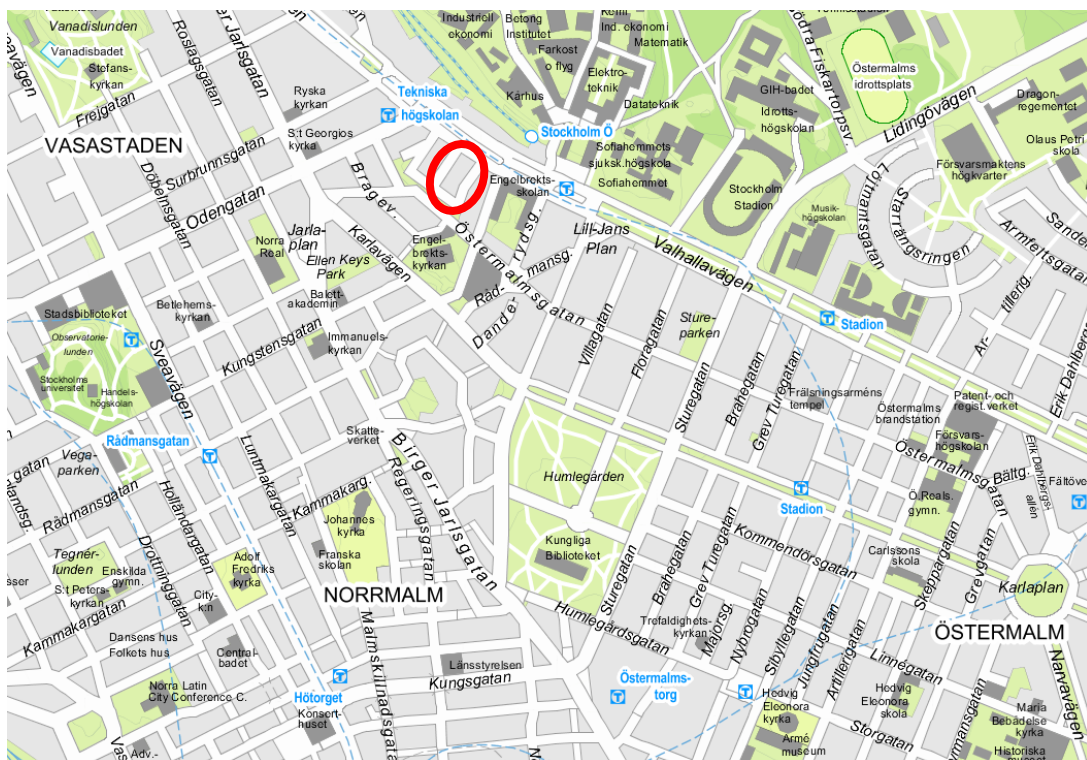


Laga kraft 2020-09-17

**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för Sånglärkan 1 i stadsdelen**  
**Östermalm, Dp 2019-04454***Kvarteret Sånglärkan markerat med en röd ring.***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

**Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelsen till att jämte befintlig bostadsanvändning även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

**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: oktober-december 2019

Granskning: Q1 2020

Antagande: Q2 2020

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Kultuhistorisk värdefull miljö .....	7
Kultuhistorisk värdebeskrivning .....	11
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	12
Offentlig service .....	13
Kommersiell service .....	13
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse .....	15
Trafik .....	23
Teknisk försörjning .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
Behovsbedömning .....	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	26
Hydrologiska förhållanden .....	28
Lokalklimat .....	29
Trafik .....	30
Störningar och risker .....	30
<b>Tidplan .....</b>	<b>30</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>31</b>
Organisatoriska frågor .....	31
Verkan på befintliga detaljplaner .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	32
Tekniska frågor .....	32
Genomförandetid .....	32

## 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:

- *Trafikbullerutredning (Akustikbyrå, 2019-06-26)*
- *PM-Dagvatten (ÅF, 2020-01-24)*
- *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik (Iterio, 2019-08-16)*
- *PM Geoteknik (Iterio, 2019-08-16)*
- *PM Serviser (Projektengagemang Teknik & Arkitektur 2019-09-09)*
- *PM Markmiljö (Iterio, 2019-08-16)*
- *Antikvarisk förundersökning (Wilund Arkitekter & Antikvarier, 2019-08-18)*
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning (Wenanders, 2020-01-31)*
- *Trafikutredning (Iterio, 2020-01-14)*
- *VVS Serviser och försörjningssystem (ÅF, 2019-08-14)*
- *Brandtekniskt utlåtande (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2020-01-31)*

#### Bildkällor

Planer, sektioner, fasaduppställningar och perspektiv är framtagna av *3DO Arkitekter*. Äldre fotografier: Stadsmuseet Stockholm.

#### Medverkande

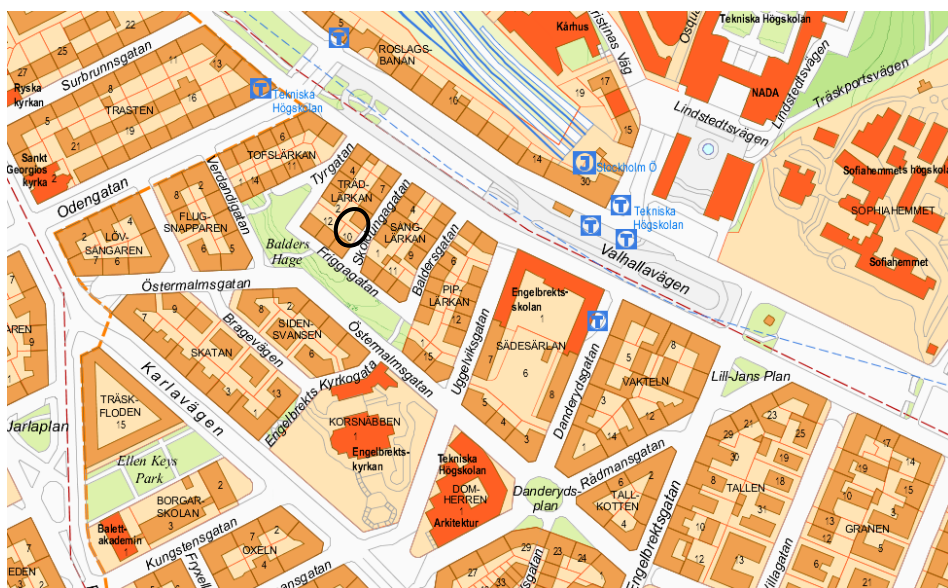
Planen är framtagen av Susanna Stenfelt och Rebecca Kihlman.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att utöka användningsbestämmelsen från befintlig bostadsanvändning till att även möjliggöra hotell- och kontorsanvändning.

Byggnaderna på Sköldungagatan 4 och 6 har uppförts till en högre höjd än vad som anges i gällande detaljplan. Befintlig gårdsbyggnad vid Sköldungagatan 6 saknar bygg rätt. Byggnaderna är således planstridiga och den nya planen syftar till att bekräfta den befintliga planstridiga bebyggelsen samt möjliggöra för en ny mindre tillbyggnad på gården, ett orangeri.

Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.



Planområdet markerat med svart ring

### Plandata

#### Läge, markägförhållanden och areal

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sånglärkan 1, och omfattar de två byggnader med gård som är belägna på Sköldungagatan 4 och 6. Fastigheten är belägen inom kvarteret Sånglärkan som omges av Sköldungagatan, Friggagatan, Baldersgatan och Valhallavägen.

Sånglärkan 1 ägs av Herrsunda Holding Aktiebolag. Planområdet som avser del av Sånglärkan 1 omfattas av 820 kvadratmeter.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

De förhållningssätt till riksintresset som anges i översiktsplanens riksintressebilaga innebär att stadsbilden i stenstaden är känslig för skalförskjutning och att en utgångspunkt ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna. Projekt av stort allmänt intresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap.

I riksintresset ingår även enskilda miljöer, så kallade värdekärnor, som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. Lärkstaden utgör en värdekärna som representerar ett tidigt exempel på terränganpassad, oregelbunden stadsplanestruktur och ett bostadsbyggande i en av dess mer exklusiva former. Området har stora kulturvärden som är viktiga att bevara.

### Gällande detaljplaner

#### *Stadsplan Pl 3917A (fastställd 1952-09-15)*

Planen omfattar kvarteren Piplärkan, Sånglärkan, Trädlärkan, Tofslärkan, Sidensvansen och Skatan. Planen anger bostadsanvändning. Den medger, för Sånglärkan 1, bebyggelse om tre våningar där vind får inredas. Byggrättens höjd begränsas i planen, till 12 meter över havet.

#### *Stadsplan Pl 7575A (fastställd 1980-06-12)*

Planen innehåller tilläggsbestämmelser rörande kvartersmarkens användning enligt Zonplan 70, och reglerar bostadsanvändning och bostadsstorlek.

#### *Stadsplan Pl 6908 (fastställd 1969-01-24)*

Planen anger område för begränsning av byggnadsdjupet, mer än två källarvåningar till ett sammanlagt djup om högst 7 meter under vidliggande gata får ej anordnas.

### Kulturhistorisk klassificering

Byggnaden på *Sköldungagatan 4* är markerad med blått på Stads-  
museets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att byggnaden bedöms ha ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde

som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Blåklassade fastigheter får inte förvanskas och underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadernas kulturhistoriska värden. Underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag samt med tillvaratagande av dess kulturhistoriska värden.

Byggnaden på *Sköldungagatan 6* är markerad med grönt i klassificeringskartan. Det innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grönklassade byggnader omfattas av förvanskingsförbud.

#### Plan- och bygglagen

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten och för bebyggelseområdet. Därutöver gäller bestämmelserna om varsamhet enligt 8 kap. 17 § PBL. Bestämmelserna innebär att byggnaderna inte får förvanskas, underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadernas kulturhistoriska värden, underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar utförs varsamt och med hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag samt med tillvaratagande av dess kulturhistoriska värden.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen på eller i direkt närhet till planområdet.

### Förutsättningar

#### Kulturhistorisk värdefull miljö

##### Bebyggelseområde

Lärkstaden representerar det tydligaste och bästa exemplet på en modern stadsplanering från början av förra seklet. I stället för att mekaniskt förlänga rutnätet skulle förankring sökas utifrån platsens förutsättningar. En konstnärlig syn genomsyrade gestaltningen, från stadsplanen till minsta byggnadsdetalj. Förebilder hämtades från tiden före det industriella genombrottet, där det hantverksmässiga stod högt i kurs. I Per Olof Hallmans regi gestaltades Lärkstadens karaktäristiska och småskaliga stadsrum med Engelbrektskyrkan monumentalt placerad i fokus.



Områdets arkitektur präglas av jugendvillor närmast Valhallavägen, nationalromantisk bebyggelse i tegel från 1910-talet samt 1920-talsklassicism. Under stadsdelens tillkomstår har stilidealen skiftat men den hantverksmässiga kvaliteten i genomförande har alltså kunnat upprätthållas. Resultatet är en sammanhållen och kontinuerlig stadsmiljö med betydande inslag av grönska som medvetet introducerats. Den kuperade topografin i stadsdelen samt kvarterens öppna karaktär förstärker ytterligare det pittoreska och på en gång urbana uttrycket.

De här aktuella byggnaderna inom fastigheten Sånglärkan 1 uppfördes under åren 1909-10 respektive 1912-14 i Lärkstadsens andra utbyggnadsfas och tillhör de i särklass tidigaste nationalromantiska tegelbyggnaderna i Stockholms innerstad.

Området bestod vid uppförandet till största delen av sammanbyggda enfamiljshus med bakomliggande trädgårdar. Idag finns endast ett begränsat antal enfamiljsbostäder kvar i området. Flerfamiljsbyggnader har konverterats till flerfamiljshus eller kontoriserats.



*Vykort från 1920-talet, Friggagatan – Sköldungagatan, kvarteret Sånglärkan till höger.*

#### Befintlig bebyggelse

*Sköldungagatan 4* uppfördes åren 1909-10. Byggherre var ingenjör Hugo Theorell och arkitekt var Folke Zettervall. Huset uppfördes som en kombinerad bostad åt byggherren och hans ritkontor Theorell Ingenjörbyrå AB.

Byggnadens fasader är murade i munkförband av hårdbränt tegel och har en sockel av huggen granit. Entrén har en omfattning av



granit som kröns av ett skulpterat överstycke med stiliserade blommotiv och Art Nouveauinspirerade husnummermarkeringar. Fönstren har en fri placering, burspråket karaktären av en liten lökkupol. Fjärde våningen består av ett frontespisparti och mansardfönster i det nedre takfallet. Taket är brutet och klätt med kopparplåt.

Vid den södra gaveln finns en tegelportal som leder in till gården. Husets södra gavel har en rik gestaltning med en terrass på andra våningen och en karnap som vilar på två kraftiga granitkonsoler. Karnapen har en trästomme och blyinfattade fönster. På gavelspetsen sitter dekorationer i form av ansikten. Gårdsfasaden har en frontespis i likhet med gatufasaden men domineras huvudsakligen av en trapphusvolym.



*Sköldungagatan 4, gatufasad samt gavelfasad mot söder och entrégården.*

Byggnaden har byggts om ett flertal gånger, för såväl bostads- som kontorsändamål. År 1990 logs denna fastighet samman med den intilliggande fastigheten och väggen mellan de två husen öppnades upp på samtliga plan. I samband med denna ombyggnad skedde omfattande förändringar i husets inre och flera interiörer revs.

*Sköldungagatan 6* byggdes av byggmästaren Nils Andersson Wadsjö åren 1912–14, arkitekt var Konrad Elméus. Huset var från början ett rent bostadshus och innehöll förutom en stor våning i två plan för byggherren, en ungkarlslägenhet, en portvaktslägenhet och tre mindre hyresrum i form av enkelrum och två tvårummare utan kök, så kallade dubbletter på vinden.

Byggnadens fasader är murade i munkförband av hårdbränt tegel, ibland mönstermurat och har en sockel av huggen granit. Ett bur-språk med tegeldekorationer är centralt placerat i fasaden. I likhet med byggnaden på Sköldungagatan 4 finns en frontespis som omges av två mansardfönster. Taket är täckt av skivtäckt koppar-plåt. Fasaden anknyter till ett nationalromantiskt stilideal och är rustik i sin gestaltning. Ursprungligen hade fasaden en ovanligt varierad fönstersättning i höjddled. Byggnadens starka materialitet och den ojämna fönstersättningen gav huset en särpräglad karaktär.

Huset är ombyggt vid flera tillfällen. Bland annat har fasadens vertikalförskjutna fönstersättning ändrats. År 1971 byggdes hela huset om för kontorsändamål. 1990 slogs huset ihop med byggnaden på Sköldungagatan 4.



*Sköldungagatan 6, gatufasad.*

**Kulturhistorisk värdebeskrivning**

Båda byggnaderna besitter höga kulturvärden, framför allt genom deras roll som en del av helheten Lärkstaden. Utifrån detta perspektiv har byggnaderna mycket höga stadbyggnadshistoriska, arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. En viktig komponent i detta sammanhang är byggnadernas innergårdar, trots att de idag i viss mån är förvanskade.

Interiört har byggnaderna, trots att flera utrymmen genomgått ombyggnader och förändringar som idag skulle betraktas som ovarsamma och förvanskande, fortfarande arkitektoniska och arkitekturhistoriska kvaliteter och värden. I byggnaderna finns även teknikhistoriska värden, i form av byggtekniska och installationstekniska innovationer från uppförandetiden. Detta gäller framför allt i Sköldungagatan 4.

Interiörerna består i huvudsak av den typ av vitmålade och relativt kraftigt ombyggda rum som ofta återfinns i kontoriserade bostäder runt om i landet. Trots det finns det flera utrymmen med bevarade fasta snickerier, takstuckaturer och parkettgolv. I båda byggnaderna finns även bevarade eldstäder. I Sköldungagatan 4 finns även två sällskapsrum, vars interiörer och ytskikt är osedvanligt välbevarade. Det handlar om bostadsdelens stora sällskapsrum/ bibliotek, med öppen spis och huvudtrappans fortsättning som en internt trappa upp till de före detta sovrummen, samt biljardrummet under taknocken. I denna byggnad är även huvudentrén med tillhörande trapphus relativt välbevarad.



*Kvarteret Sånglärkan, vy mot söder, över gårdarna. 1910-tal.*

## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Friggagatan löper längs en höjdrygg och marken sluttar relativt brant ner mot Valhallavägen och Östermalmsgatan. Enligt den byggnadsgeologiska kartan för Stockholm består marken inom planområdet av i huvudsak berg. På gården finns dock ett område markerat som lera.

Markytan på gården inom Sköldungagatan 4 har en plushöjd kring + 26,7.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Dagvatten och markavvattning**

Fastigheternas system för dagvattenhantering innebär takavvattning via öppna stuprör som mynnar på innergård och mot gatan. Dagvattnet från planområdet leds idag tillsammans med spillvatten i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk varifrån det släpps ut renat i Strömmen.

### **Grundvatten**

Med anledning av planområdets topografi är det inte sannolikt att det finns något större grundvattenmagasin på platsen. I en provtagningspunkt uppmättes en vattenyta på nivå +23,7. Detta vatten förekommer sannolikt i ett mindre magasin i en lokal grop i bergets överyta.

### **Översvämningsrisker**

För Sånglärkan 1 ansätts beräkning av dagvattenflöden för ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Dimensionerande regnintensitet till 228 l/s\*ha. (P104). Innergård Sköldungagatan 4 har plushöjd 27,0 och innergård Sköldungagatan 6 har plus höjd 25,5. Inom gården för Sköldungagatan 6 finns idag en lågpunkt.

Taksida mot gatan medtas inte i beräkning eftersom den blir oförändrad och dagvatten från hängrännor mynnar vid gatan och kommer förbli så i framtiden.

### **Miljökvalitetsnormer vatten**

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande (VISS, 2019-04-11). Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2019-04-11). Enligt miljökvalitetsnormerna ska



god kemisk ytvattenstatus uppnås med undantag av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

I planområdets omedelbara närhet ligger Tyska skolan och Engelbrektsskolan. Även ett flertal förskolor finns i dess anslutning.

#### **Kommersiell service**

Planområdets mycket centrala läge i innerstaden innebär närhet till kommersiell service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Sånglärkan 1 nås via Baldersgatan. Valhallavägen nås via Sköldungagatan eller via parallellgatan Friggagatan/Tyrgatan.

Trafikflödet på omliggande gator är lågt där Baldersgatan, som är den enda infarten till området, har högsta flödet på cirka 300 fordon/dygn. Valhallavägen trafikeras av cirka 21 500 fordon/dygn.

#### **Biltrafik**

Området har gatuparkering utmed kantsten och ett fåtal snedställda parkeringar på Sköldungagatan. Ett flertal ambassader är belägna i kvarteren med tillhörande parkering för beskickningsfordon på gatan.

Fastigheten på Sköldungagatan 4 har fem parkeringar för hyresgästerna på innergården, som nås via en portik. Vid Sköldungagatan 2 finns en lastplats och en RH-parkering finns vid Sköldungagatan 6.

#### **Cykeltrafik**

Cykling sker i blandtrafik på omkringliggande gator men omges av pendelstråk på Valhallavägen, Odengatan och Karlavägen. Utpekade huvudstråk löper längs Danderydsgatan/Engelbrektsgatan och Drottning Kristinas väg.

#### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken i området är mycket väl utbyggt med närhet till lokalbuss, stombuss, linje 4 och 6, tunnelbanan, station Tekniska Högskolan, samt Roslagsbanan, station Stockholm Östra.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Jordprovtagningar har utförts och resultaten från utförda laboratorieanalyser påvisar generellt förhöjda halter (>KM) av flera parametrar, primärt kvicksilver, bly samt PAH-H i samtliga analyserade prover. Vid ett fåtal punkter överskred även uppmätta halter av zink, barium och PAH-M riktvärden för KM och MRR. Halter som överskrider riktvärden för MKM av bly uppmättes i en punkt.

Uppmätta halter av övriga petroleumkolväten var generellt låga och överskrider inte riktvärden för KM.

Inga halter av BTEX uppmättes i analyserade prover. Inga halter av PCB uppmättes i analyserat prov.

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft innehålls för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 25-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 36-48 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sköldungagatan och Valhallavägen. Ljudnivån längs Sköldungagatan är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

För kontor och hotellverksamhet finns det inga riktvärden att förhålla sig till avseende ljudnivåer utomhusnivå från trafikbuller.

Om bostäder ska etableras i byggnaderna finns det goda möjligheter att tillskapa tyst sida mot gården då ljudnivåerna på gården ligger mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivåerna mot gatan uppfyller enligt stadens övergripande bullerkartläggning riktvärdena enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Delar av fastigheten uppnår även stadens högre ambitionsnivå avseende trafikbuller på 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

### Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i anslutning till planområdet.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget syftar till att utöver befintlig bostadsanvändning även möjliggöra för kontors- och hotellverksamhet inom fastigheten. Detaljplanen ska även bekräfta befintliga byggrätter, såsom huvudbyggnadernas egentliga höjder, en vinterträdgård på gården inom Sköldungagatan 6 samt dess underbyggda gård. Även ett orangeri på gården inom Sköldungagatan 4 ingår i förslaget.

Inom Sköldungagatan 6 avses kontorsanvändningen inrymma en musikförlagsverksamhet. Inom Sköldungagatan 4 utvecklas hotellverksamheten och blir en utökad del av det befintliga hotellet Ett Hem, på Sköldungagatan 2. Avsikten är att verksamheterna ska försörja och stötta varandra.



*Ett Hem på Sköldungagatan 2, vars befintliga verksamhet avses utvecklas inom grannbyggnaden (till vänster utanför bild).*

Förslaget innebär att cirka tio hotellrum kan tillskapas.

Om bostäder skulle etableras i byggnaderna uppskattas åtta stycken lägenheter per byggnad kunna tillskapas.



De aktuella byggnaderna är idag sammanbyggda och förslaget innebär att de återställs till två separata byggnader. Två passager kommer emellertid att finnas mellan byggnaderna, på entréplan samt i källarplan, med avsikt att underlätta integration mellan verksamheterna.

Förändringarna ska ske med stor varsamhet och med respekt för den ursprungliga gestaltningen. I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser införas i detaljplanen.



*Sköldungagatan 4 och 6, förslag med orangeri och ny grön gårdsgestaltning*

#### Sköldungagatan 4

När byggnaden omdanas till hotell kvarstår den för Lärkstaden karaktäristiska interiöra dispositionen för ett enfamiljshus. Det innebär att gemensamhetsutrymmen och sällskapsrum återfinns i de nedre våningsplanerna och sovrummen placeras högre upp i huset.

På entréplanet inryms även arbetsrum för sammanträden, kontor och lounge liksom ett gemensamt kök där gästerna kan interagera med hotellets kockar. Det välbevarade sällskapsrummet/biblioteket på plan två samt biljardrummet högst upp i byggnaden kommer att bevaras intakta och integreras i hotellverksamheten. Den ursprungliga karaktären är tänkt utgöra utgångspunkt och inspirationskälla i den nya interiören när byggnaden avkontoriseras och hotellet etableras i byggnaden.

Huvudtrapphusets gårdsingång planeras utgöra huvudentré till hotellet. Den senare tillkomna porten ersätts med glasdörrar för att skänka dagsljus i entrén. Med avsikt att förbättra gäst- och personalflöden inom hotellet återskapas den gamla portvaksfunktionen, hotellets gäster kan då tas emot direkt innanför grinden. På gavelfasaden föreslås därför de två fönstren i botten-våningen att ersättas med småspröjsade fönsterdörrar. Även ett fönster på plan 1 föreslås ersättas med en spröjsad fönsterdörr.



*Sköldungagatan 4, befintlig gavelfasad*



*Sköldungagatan 4, gavelfasad enligt planförslag*

Källarplanet inreds med beredningskök samt service- och förvaringsutrymmen. För att minimera ingrepp i befintlig byggnad föreslås ett teknikrum etableras under gården. På gården får ventilationsdon uppföras, dess utformning ska införlivas i trädgårdens gestaltning. Teknikrummet nås via källaren.

De fönster på gatufasaden som idag är ospröjsade, byts ut till fönster lika ursprungliga.



*Gatufasader för Sköldungagatan 6 och 4. Befintliga fasader till vänster och fasader med rekonstruerade fönster enligt planförslag till höger.*



På Sköldungagatan 4 föreslås ett fönster i gårdsfasadens bottenvåning att ersättas med en spröjsad fönsterdörr, så att trädgården och köket förbinds med varandra. Ytterligare några öppningar i fasaden mot gården föreslås förändras för att möta den nya verksamhetens krav.

På takets östra sida mot gården föreslås ett takfönster flyttas något för att ge plats för ny hiss. Förändringarna syftar till att tillgänglighetsanpassa byggnaden.

### *Orangeriet*

Ett orangeri om cirka 20 kvadratmeter föreslås uppföras på gården. Med en placering mot befintliga trädgårdsmurar i gårdens sydöstra hörn kan byggnadselementen samspela arkitektoniskt. Orangeriet ges en egen konstruktion för att inte påverka murarna. Gavlarna utformas som slutna tegelmurar i syfte att tona ned dess närvaro mot trädgårdens entrérum. Mot trädgårdsrummet öppnar orangeriet upp sig med en uppglasad fasad som med en smäcker konstruktion och ett småskaligt spröjsverk ger byggnaden en karaktär som knyter an till huvudbyggnadens skala och hantverksmässiga uttryck.



*Det föreslagna orangeriet inom Sköldungagatan 4. Byggnaden placeras i det sydöstra hörnet av gården och integreras med befintliga murar. I bakgrunden syns det befintliga gårdsbyggnaden inom Sköldungagatan 2.*



*Det föreslagna orangeriet sett från entrén från Sköldungagatan. Gaveln utformas som en sluten tegelmur för att harmoniera med trädgårdsmurarna. I bakgrunden syns garagebyggnaden inom Sånglärkan 9.*

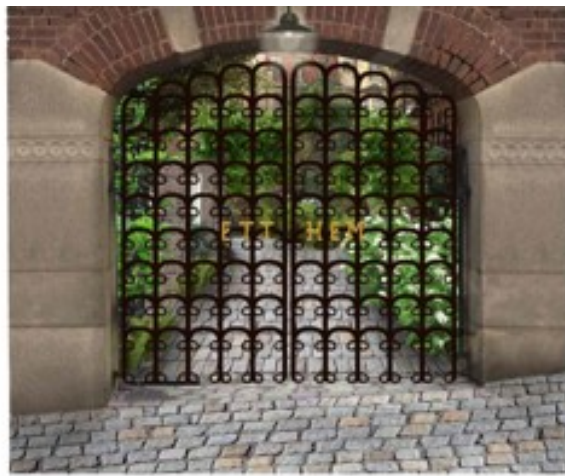


*Sektion genom föreslaget orangeri, mot väster.*

#### *Gårdsrummets utformning*

Hela gårdsmiljön omdanas, den hårdgjorda ytan med parkering som idag tar hela gårdsrummet i anspråk omvandlas till en grönskande trädgård i anslutning till det nya orangeriet. Markens yta ska ges en i huvudsak genomsläpplig markbehandling. En grön och småskalig markplanering i samspel med den nationalromantiska arkitekturen ska även bidra till att förankra orangeriet i sin omgivning. Endast naturmaterial som natursten och grus får användas inom den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten.

Den befintliga smidesgrinden föreslås ersättas med en ny grind i smide. Grinden är del av hotellverksamhetens skalskydd och den nya grinden ges integrerad teknisk lösning som medger ljudlös och driftsäkert öppning.



*Huvudentrén till hotellet föreslås placeras mot gården och den gamla portvaktsfunktionen återskapas, hotellets gäster kan då tas emot redan innanför grinden. Befintlig grind till vänster och föreslagen grind till höger.*

En mångfald av växter bidrar till ökade ekosystemtjänster, såsom pollinering. Växtbäddarna har även till uppgift att rena och magasinera dagvatten. Trädgården är även tänkt skapa delaktighet för hotellets gäster, i skötsel av blommor och örter.



*Hela gårdsmiljön omdanas till en grönskande trädgård. Referensbild från Sköldungagatan 2.*

Hotellets huvudentré placeras mot gården och i syfte att tillgänglighetsanpassa entrén föreslås gårdens nivå sänkas cirka 0,4 meter. Då kan anpassning av nivåerna ske utan ingrepp i den värdefulla byggnaden.





*Med en omsorgsfull markgestaltning som relaterar till stadsdelens nationalromantiska karaktär, omvandlas dagens parkeringsplats till en välkomnande och grön trädgård. Referensbild.*

#### Sköldungagatan 6

Den för Lärkstaden så karaktäristiska interiöra dispositionen för stadsdelens enfamiljshus kommer till viss del att kvarstå genom att våningsplanet en trappa upp iordningställs för gemensamhetsutrymmen och sällskapsrum. Våningsplanen högre upp avses få en mer privat karaktär med arbets- och mötesrum. Entréplanet, som delvis är försänkt under markplan, inreds med service- och förvaringsutrymmen.

Det befintliga trapphuset, tillkommet på 1970-talet bibehålls, men bjälklaget direkt innanför gatuentrén tas bort så att det bildas en för det tidiga 1900-talet karaktäristisk förstuga med högt i tak. Ingången till trapphuset sker via den bevarade ursprungliga porten mot gatan.

På gården föreslås marknivån sänkas cirka en meter i anslutning till fasaden. Avsikten är att skapa en möjlighet att gå ut på gården direkt från det något försänkta entréplanet. Tre stycken igensatta källarfönster återupptas och ersätts med fönsterdörrar.



*Gårdsfasader för Sköldungagatan 4 och 6. Befintliga fasader till vänster och fasader med rekonstruerade fönster och ändring i bottenvåning samt tak enligt planförslag till höger.*

Övriga planerade förändringar i fasaderna berör fönster och syftar till att återskapa ett mer ursprungligt utseende.

#### *Vinterträdgård*

Utiifrån ambitionen att utveckla Lärkstadens arkitektoniska särart föreslås den befintliga vinterträdgården på gården att omdanas. Byggnaden ges ett sadeltak och dess gestaltning ska knyta an till den nationalromantiska byggnadsstilens arkitektoniska repertoar. Vinterträdgården är cirka 20 kvadratmeter.

#### *Gårdsrummens utformning*

Gården kommer även fortsättningsvis av vara försedd med gröna planteringar. Markens yta ska ges en i huvudsak genomsläpplig markbehandling. En grön och småskalig markplanering i samspel med den nationalromantiska arkitekturen ska även bidra till att förankra vinterträdgården i sin omgivning. Endast naturmaterial som natursten och grus får användas inom den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten.

Det befintliga bankvalvet som är placerat under gården, med förbindelse från huvudbyggnaden, bekräftas i planen och föreslås användas för tekniska installationer.





*Sköldungagatan 6 och 4 fasader med rekonstruerade fönster och ny markgestaltning enligt planförslag.*

### **Trafik**

#### **Angöring, varutransport och avfall**

Angöring sker likt idag från Sköldungagatan. Varuleverans- och avfallshantering till fastigheten kommer att ske via Sköldungagatan, vilket inte är någon förändring från tidigare situation. Leveranser för hotellet sker via befintlig lastplats på Sköldungagatan 2.

Trafikalstringen för leveranser och avfallshantering bedöms motsvara eller understiga den alstring som försvinner i och med den besöksverksamhet som bedrivs inom byggnaderna idag.

#### **Avfallshantering**

Hämtning av fraktionerna blött avfall från restaurangen, papper, glas, kartong, plast, metall och blandavfall kommer att ske en gång per vecka via entrén mot gatan på Sköldungagatan 4. Trappan till entrén förses med lyftbord. Avstånd mellan entrén till befintlig lastplats är cirka 25 meter. Möjlighet finns att etablera ytterligare en lastplats i direkt anslutning till entrén på Sköldungagatan 4.

Då hotellet planerar att bedriva restaurangverksamhet kommer fettavskiljare installeras med en kopplingspunkt i närheten av entrén.

### Parkering

Parkeringsbehovet för hotellverksamheten bedöms som ringa då få gäster bedöms anlända i egen bil.

Idag består Sköldungagatan 6 av kontor som inte har tillgång till parkering på fastigheten. Därför bedöms behovet som litet och med utgångspunkt i kvarterets centrala läge och det goda kollektivtrafikläget föreslås inga parkeringsplatser för kontorsverksamheten.

För att klara av dagvattenhanteringen i det nya planförslaget medges inte parkering på innergården, vilket innebär att de fem parkeringsplatser som idag finns inom Sköldungagatan 4 tas bort. RH-plats kan vid behov tillskapas på entrégården strax innanför portiken på Sköldungagatan 4, inom tio meter från entrén.

Då detaljplanen även föreslås tillåta bostäder har ett lägespecifikt parkeringstal, med avseende på det kollektivtrafiknära läget och med ett så kallat mobilitetspaket, bedömt behovet till totalt drygt fem platser för Sköldungagatan 4 och 6. Det parkeringsbehovet hänvisas till gatuparkering eller närbelägna parkeringsanläggningar.

### Cykeltrafik

Då planförslaget behandlar befintliga byggnader bedöms cykel-parkeringsbehovet ligga i det lägre intervallet, 30 platser för bostäder och 12 platser för kontor. Möjlighet att skapa cykelparkering finns på innergården för Sköldungagatan 4 samt möjlighet att tillskapa cykelrum i respektive byggnad, med entré från gården för Sköldungagatan 4 och från gatan för Sköldungagatan 6.

### Tillgänglighet

Planförslaget innebär att marknivån på innergården på Sköldungagatan 4 kommer att sänkas något för att få till en tillgänglig entré på baksidan av huset. RH-plats kan vid behov tillskapas inom tio meter från entrén.

### Räddningstjänst

Sköldungagatan 4 planeras för att inrymma hotell vilket innebär verksamhetsklass Vk4. Byggnaden förses med två invändiga, av varandra oberoende, trapphus som båda leder direkt till det fria. Byggnaden förses med automatisk vattensprinkler.

Sköldungagatan 6 planeras för fortsatt kontorsverksamhet vilket innebär verksamhetsklass Vk1. Byggnaden är försedd med ett invändigt trapphus och alternativ utrymning sker med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning.

Respektive brandcell i byggnaden understiger 200 m<sup>2</sup> och rymmer maximalt 15 personer. I det fall man avser att inrymma fler än 15 personer per brandcell skall befintligt trapphus anpassas och utformas i enlighet med ett Tr2-trapphus.

Om fastigheten utvecklas för bostadsanvändning, verksamhetsklass 3A, kan respektive byggnad förses med ett trapphus. Detta förutsätter att räddningstjänsten kan bistå vid utrymning och nå samtliga lägenheter med sin stegutrustning. Mot gård sker då utrymning med räddningstjänstens bärbara steg vilket innebär att lägenheter nås inom 11 meter. Lägenheter över denna nivå utförs genomgående mot gata. Lägenheter mot gata kan nås med stegbil upp till 23 meter.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Ändring av verksamheten inom Sånglärkan 1 bedöms ha liten påverkan på dagvattenhanteringen i området.

Takdagvattnet från koppartak på gårdssidan avvattnas in mot gårdarna via stuprör. Dessa föreslås ledas mot växtbäddar med inbyggd fördröjningszon (kant som möjliggör att vattnet kan bli stående). För hantering av takdagvattnet kan dessa byggas upphöjda relativt resten av innergården. Växter och jordlager med filtermassa som kan bestå av värmebehandlad torv/bark eller likvärdigt och som renar dagvattnet och minskar mängden som behöver dräneras till ledningsnätet. Samtliga träd placeras i skelettjord för att bidra till lokalt omhändertagande av dagvatten och för att ge träden goda förutsättningar.

Fastigheternas kulturhistoriska värde medför att ändring av befintlig takavvattning inte är tillämpbar och därför kan inte all takavvattning ledas till innergårdar för att renas i växtbäddar/planteringar.

#### **Vatten och avlopp**

Byggnaderna ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

#### **EL/Tele**

Byggnaderna ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

## 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 skyddstatus. 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.

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

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

### Kulturrehistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse och stadsbild

Planförslagens påverkan har bedömts i en antikvarisk konsekvensanalys.

#### *Förslagens påverkan på staden sett på distans:*

Förslaget bedöms inte påverka riksintressets värdekärna eller stadsdelen på distans. De exteriöra förändringarna är av en sådan art att de inte kommer att upplevas på avstånd.

#### *Förslagens påverkan på det nära stadsrummet:*

Förslaget bedöms inte påverka riksintressets värdekärna eller det nära stadsrummet negativt, med undantag av att den ursprungliga smidesgrinden i den murade gatuportalen på Sköldungagatan 4 ska bytas ut. Denna förändring är negativ för stadsrummet medan övriga förändringar som föreslås kommer snarare att läka gaturummets kulturrehistoriska karaktär.

*Förslagets påverkan på kvartersnivå:*

Under förutsättning att de förändringar som föreslås på gavel- och gårdsfasaderna håller hög verkshöjd och är väl anpassade till byggnadernas respektive karaktärer samt att gårdsbyggnaderna, markbehandlingen och den tillkommande växtligheten anpassas till utemiljöns kulturhistoriska karaktär, bedöms påverkan på kvarteret i huvudsak kunna bli konsekvensneutral. Negativt på kvartersnivå är dock att smidesgrinden på Sköldungagatan 4 tas bort, vilket innebär att kvarteret förlorar ett av sina unika, identitetsskapande och värdebärande byggnadselement. Positivt för kvarterets kulturhistoriska karaktär är samtidigt att gårdsmiljön blir grönare och att den ursprungliga uppdelningen mellan de båda byggnaderna till övervägande återställs. Det sistnämnda innebära att den kulturhistoriska karaktären av exklusiva enfamiljshus med egen innergård stärks.

*Påverkan på berörda och intilliggande byggnaders konstruktion:*

Förslaget kommer att medföra påverkan på de båda byggnadernas konstruktion, både i fasad och i inre bärverk. Gällande interiöra konstruktioner och bärverk, bedöms det krävas mer utförliga undersökningar av byggnaderna, för att avgöra och värdera graden av påverkan på kulturvärdena. Vad gäller påverkan på intilliggande byggnader tycks påverkan bli mycket låg.

*Förslagets påverkan på byggnadsnivå:*

Förslaget kommer att påverka de båda byggnadernas kulturvärden, såväl negativt som positivt. I Sköldungagatan 4 kommer uppdelningen av befintliga rum till hotellrum, med tillhörande badrum, att medföra att framför allt sällskapsrum på våningen två trappor upp delas på ett, ur kulturhistorisk synvinkel, negativt sätt. Samtidigt innehåller förslaget andra åtgärder som är positiva för byggnadens kulturvärden, som att det välbevarade sällskapsrummet/biblioteket får en relevant funktion i en för byggnaden lämplig kontext.

Den planerade hotellverksamheten, med en småskalig inriktning där privatbostadens karaktär är en del av affärsidén, ligger väl i linje med hur byggnaden en gång var tänkt att användas. Detta är positivt för hur byggnaden kommer att uppfattas och kommer även att vara styrande för hur ändringarna kommer att utformas.

Ett liknande resonemang går att föra även för Sköldungagatan 6, även om brukandet av huset även fortsättningsvis kommer att vara kontorsverksamhet.

Det positivt på byggnadsnivå att de sekundärt upptagna passagera mellan de båda byggnaderna till största del sätts igen. Därmed kommer rörelsemönstren i byggnaderna att bättre överensstämma med dispositionen hos exklusiva enfamiljsbostäder från tidigt 1900-tal. På så sätt stärks den kulturhistoriska karaktären hos båda byggnaderna.

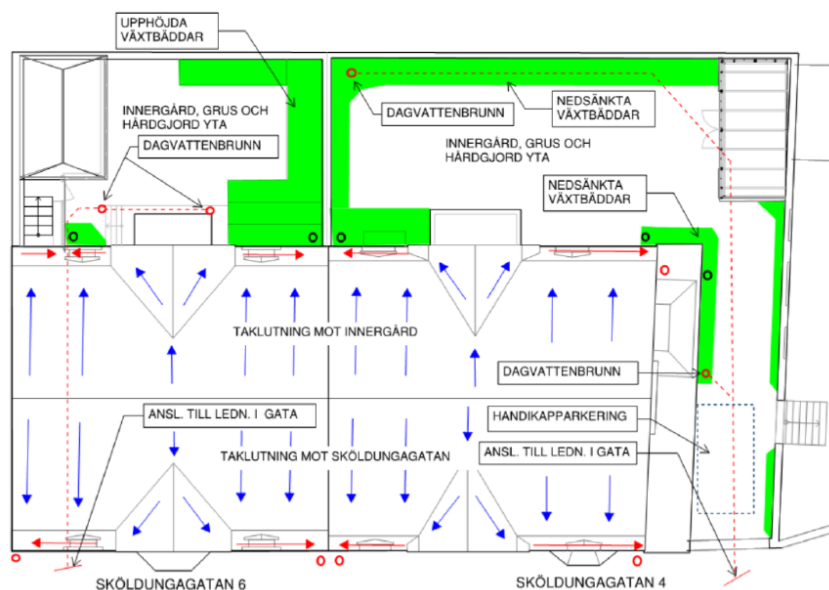
För att byggnaderna inte ska förvanskas och för att ändringarna ska bli varsamma, krävs att mycket stor vikt läggs på att utforma varsamma och anpassade lösningar under såväl projektering som byggproduktion. Det krävs också stor kunskap om hur husen, rent byggtekniskt är utformade och hur man idag utför och framställer byggnadsmaterial och utföranden som är förenliga med de båda byggnadernas kulturhistoriska karaktär.

### Hydrologiska förhållanden

#### Dagvatten och markavvattning

Åtgärdsnivån tillämpas inte i aktuellt projekt då det handlar om en mindre tillbyggnad.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom dagvattenflöden till Stockholm Vattens ledningssystem bedöms minska jämfört med befintlig situation. Föreslagen dagvattenhantering innebär att tidigare avvattning från takfall mot gata till det kombinerade avloppssystemet bibehålls men att avvattningen från takfall mot gård leds till fördröjning i växtbäddar.



*Avvattningsplan samt föreslagna åtgärder för fördröjning av dagvatten*

Gårdens dagvattenhantering bedöms ha en positiv effekt på föroreningshalterna i dagvattnet. För recipienten är det mängden föroreningar som påverkar dess status. Beräkningarna tyder därmed på att ett genomförande av planförslaget med föreslagna reningsåtgärder skulle innebära en liten förbättring för vattenförekomst Strömmen. Beräkningarna visar att möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten förbättras.

#### **Översvämningsrisker**

Stadens skyfallskartering visar att projektet inte skär av några flödesstråk. Vattnet kommer fortsatt kunna flöda där det flödar idag.

Gården förses med dagvattenbrunnar med breddavlopp av kupoltyp i växtbäddar för att förhindra uppdämt vatten mot murar och fasad. Naturlig avrinningsväg från Sköldungagatan 4 sker genom hål i mur till de upphöjda växtbäddarna på innergården på Sköldungagatan 6, som en säkerhetsåtgärd. Upphöjda växtbäddar på innergård inom Sköldungagatan 6 ligger cirka 0,5 meter lägre än ny marknivå för innergården på Sköldungagatan 4. Innergård Sköldungagatan 4 har plushöjd 27,0 och innergård Sköldungagatan 6 har plus höjd 25,5. Det är och kommer fortsättningsvis att vara en lågpunkt inom gården för Sköldungagatan 6.

Innergården på Sköldungagatan 6 har två stycken gårdsbrunnar som ansluter till dagvattenledning i Sköldungagatan. Bräddavlopp tillskapas så att omkringliggande byggnader inte skadas om kapaciteten i växtbäddar och skelettjordar överskrids vid mycket stora skyfallsmängder.

#### **Miljö kvalitetsnorm för vatten**

Föroreningsberäkning av dagvatten på innergård via växtbäddar, planteringar, mm visar att reningen av dagvatten från koppartak mot innergård förbättras jämfört med dagens situation. Detta medför att möjligheten att klara miljö kvalitetsnormen för vatten i Strömmen förbättras jämfört med nuläget.

#### **Lokalklimat**

##### **Ekosystemtjänster**

Planteringsbäddar på gården nyttjas för rening och fördröjning av dagvatten. Planteringsbäddarna bedöms kunna bidra något med biologisk mångfald om växtvalen är genomtänkta, nektarrika växter är till nytta för insekter som i sin tur bidrar med pollinering. Gårdarnas gröna karaktär utgör även viktiga estetiska och rekreativa värden till gagn för människors välbefinnande och hälsa.



**Trafik****Gatunät**

Planförslaget har inte någon påverkan på gatunätet.

**Biltrafik**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för bilar.

**Cykel- och kollektivtrafik**

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på trafiksystemet för cykel- eller kollektivtrafik. Det centrala läget ger mycket god tillgång till befintlig kollektivtrafik.

**Varutransport och angöring**

Transporter av leveranser, avfallshantering och angöring till och från fastigheten motsvarar eller understiger trafikmängderna för den verksamhet som idag pågår.

**Störningar och risker****Buller, vibrationer och stomljud**

För kontor och hotellverksamhet finns det inga riktvärden att förhålla sig till avseende ljudnivåer utomhusnivå från trafikbuller.

I nuläget planeras det inte för några bostäder i byggnaderna, men om detta skulle bli aktuellt finns det goda möjligheter att till skapa tyst sida mot gården då ljudnivåerna på gården ligger mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå.

**Förorenad mark**

Den historiska markanvändningen indikerar inga allvarliga risker med avseende på spridning av föroreningar till mark. Det bedöms dock kvarstå en viss osäkerhet kring fyllningens ursprung och föroreningsinnehåll. En meter av det översta jordlagret inom planområdet kommer att avlägsnas och borttransporteras till godkänd deponi/ mottagningsanläggning.

**Tidplan**

Samråd: oktober-december 2019

Granskning: februari-mars 2020

Antagande: april 2020

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet. Staden, genom exploateringskontoret, ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark.

#### Avtal

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av fasaderna samt två stycken rum och interiörer. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner *Stadsplan Pl 3917A (fastställd 1952-09-15)*, *Stadsplan Pl 7575A (fastställd 1980-06-12)*, *Stadsplan Pl 6908 (fastställd 1969-01-24)* helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen omfattar cirka 820 kvm av fastigheten Sånglärkan 1 som ägs av Herrsunda Holding AB.

#### Användning av mark

Bostadsanvändningen kompletteras med hotell- och kontorsändamål.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skydd av kulturhistoriska värdefulla byggnader på Sköldungagatan 4 och Sköldungagatan 6. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

#### Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande. Sånglärkan 1 kan genom avstyckning indelas i två eller flera separata fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för

eventuella fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Eventuell intern tryckstegring för vattenledningar bekostas av exploatören.

#### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Ny byggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

#### **Dagvatten**

Dagvattenåtgärderna innebär att befintligt system för avvattning från takfall mot gata och det allmänna avloppssystemet bibehålls men att avvattning mot gård baseras på fördröjning och rening i växtbäddar på gården.

#### **El/Tele**

Ny byggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

#### **Fjärrvärme**

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.