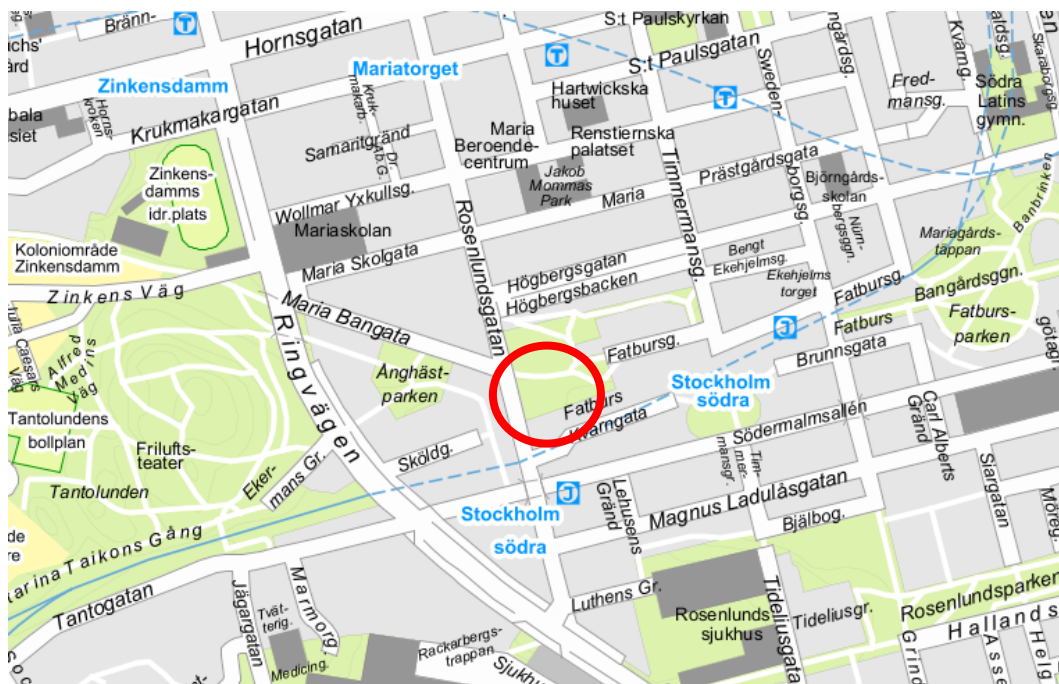




Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheterna Södermalm 4:1 och 1:1 i Bergsgruvans park i stadsdelen Södermalm, Dp 2021-15543



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att främja hållbart resande och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge i Stockholm samt att tillföra mer trygghet i området. Detta skapas genom ett punkthus om 14 våningar som kombinerar bostäder med cykelgarage.

Cykelgaraget vänder sig mot både Rosenlundsgatan och det cykelstråk som passerar genom Bergsgruvans park. I byggnadens bottenvåning skapas även möjlighet att ordna verksamhetslokaler för restaurang, café, cykelgarage eller annan lämplig verksamhet i koppling till cykelgaraget. Ovan detta skapas möjlighet för bostäder och en möjlighet att bygga cirka 80 lägenheter. På taket anläggs teknikanläggningar och en pergola för de boende. Byggnaden får en hexagonal form för att anpassas efter terrängen men även för att skapa möjlighet till utblick över parken från flera vinklar för att öka tryggheten.

Bebyggelsen ska bidra till att trygga och lättorienterade offentliga platser skapas, vilket gäller både utvändigt och invändigt inom cykelgaraget.

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

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: september – november 2023
- Ställningstagande efter samråd SBN: februari 2024
- Granskning: maj 2024
- Antagande: november 2024

Innehåll

Inledning.....	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Natur.....	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	8
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig service	13
Kommersiell service	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker	16
Jämställdhet	17
Trygghet	17
Planförslag	19
Ny bebyggelse	19
Gestaltungsprinciper	22
Park och vattenområden	25
Gator och trafik.....	25
Teknisk försörjning	27
Konsekvenser	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild/ stadsbild	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	30
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Barnkonsekvenser	32
Bostadsförsörjning	33
Genomförande	33
Tidplan	33
Organisatoriska frågor	33
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

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

- *Mobilitets och parkeringsutredning (Trivector, 2023)*
- *Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2022)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2023)*
- *Projekterings PM – Geoteknik (Geomind, 2023)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Geomind, 2023)*
- *Miljöteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023)*
- *Buller och vibrationsutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023)*
- *Riskutredning (Briab, 2023)*
- *Konsekvensanalys avseende trygghet (Tryggare Sverige, 2023)*
- *Dagsljusrapport (Raksystems, 2023)*

Övrigt underlag

- *Solstudie (Brunnberg och Forshed, 2023)*

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Felix Staffanson.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att främja hållbart resande och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge i Stockholm samt att tillföra mer trygghet i området. Detta skapas genom ett punkthus om 14 våningar som kombinerar bostäder med cykelgarage.

Cykelgaraget vänder sig mot både Rosenlundsgatan och det cykelstråk som passerar genom Bergsgruvans park. I byggnadens bottenvåning skapas även möjlighet att ordna verksamhetslokaler för restaurang, café, cykelgarage eller annan lämplig verksamhet i koppling till cykelgaraget. Ovan detta skapas möjlighet för bostäder och en möjlighet att bygga cirka 80 lägenheter. På taket anläggs teknikanläggningar och en pergola för de boende.

Byggnaden får en hexagonal form för att anpassas efter terrängen men även för att skapa möjlighet till utblick över parken från flera vinklar för att öka tryggheten.

Bebyggelsen ska bidra till att trygga och lättorienterade offentliga platser skapas, vilket gäller både utvändigt och invändigt inom cykelgaraget.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger på Södermalm i Bergsgruvans parks sydvästra hörn precis öster om Rosenlundsgatan. Planområdet är cirka 750 kvm stort och omfattar delar fastigheten Södermalm 1:1 och 4:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.



Planområdet, dess läge markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen *En växande stad*, *En sammanhängande stad* och *God offentlig miljö*.

I *En växande stad* ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I *En sammanhängande stad* med ett sammanhängande nätverk av stadsrum får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad samt bidra till skapandet av *God offentlig miljö*.

Stockholm byggnadsordning

Planområdet ligger i nära anslutning till Södra stationsområdet som kategoriseras som tät stadsenklav i Stockholms

byggnadsordning. Södra station präglas tydligt av postmodernism och har hämtat inspiration från arkitekturhistorien. Till exempel klassicismens symmetriskt uppbyggda fasader, pelare och fönsterindelning. I norr möter Bergsgruvans park även ett kvarter som kategoriseras som smalhusstad. Smalhusstaden präglas av smala lamellhus som är friliggande i parkmiljö, vilket husen på Högbergsbacken och Högbergsgatan är.

Vid byggnation i tät stadsenklav bör bland annat utveckling ske med utgångspunkt i de tydliga gestaltningsidéerna vad gäller planmönster med axlar i gatustrukturen och kvartersindelningen. Men även att utformning av nya byggnader inom befintlig struktur utgår från en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 8357A från 1986. Planen tillkom för att möjliggöra uppbyggandet av ny stadsdel, Södra station, och innehåller bostäder, kommersiella verksamheter, järnvägstrafik och parkmark. För den del som omfattar det aktuella området är ändamålet allmän plats; parkmark. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

I samband med att citybanan byggdes ingick staden avtal med Banverket (nuvarande Trafikverket) om att bygga cykelgarage vid de tre stora stationerna i innerstaden, city, Odenplan och Södra station. Kommunfullmäktige beslutade under 2008 att ett cykelgarage skulle byggas intill Södra station.

Markanvisning

Under 2015 markanvisades ytan av exploateringsnämnden till Wallenstam för att uppföra bostäder, cykelgarage och handel.

Riksintressen

Planområdet omfattas av tre riksintressen. Dessa är:

- Riksintresse för kulturmiljövården gällande ”Stockholms innerstad med Djurgården” [AB115].
- Riksintresse för kommunikation gällande ”hindersfritt område kring flygplatser i Stockholms län” som avser Bromma flygplats.
- Riksintresse för järnväg i och med Citybanan som binder samman bland annat Älvsjö och Upplands Väsby.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av träd, gräsytor, cykelvägar och buskage. Träden som står i slänten från Rosenlundsgatan är rödlistade skogsalmar. Marken under skogsalmarna skuggas av både träden och stenvallen som står mot Rosenlundsgatan, och markvegetation saknas.

Naturvärden

Området har generellt låga naturvärden och inom området har enbart ett naturvärdesobjekt identifierats, vilket är skogsalmarna. De har bedömts ha naturvärdesklass 3. Området är kraftigt skuggat och saknar värdefulla strukturer men har god förekomst av lövträd som börjar bli lite äldre. I anslutning till planområdet har det observerats större svalor som ibland kan förväxlas med den rödlistade tornseglaren.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i Bergsgruvans parks sydvästra hörn. I parkens nordöstra hörn finns en lekplats som har lekredskap designade för barn med funktionshinder. Det finns även en bollplan. Parken har inslag av träd och buskar av varierande arter. Flera av träden är gamla och mycket stora. I norra delen av parken finns mindre klipphällar. Gång- och cykelbanan som knyter an precis utanför planområdet kopplar ihop området med Tantolunden. Inom själva planområdet återfinns inga rekreativa värden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jorden i området består av fyllning direkt på friktionsjord. Jorddjupet är som störst i den södra delen av planområdet där djupet till berg är ca 9 m.

Fyllningen utgörs huvudsakligen av sand, med inslag av lera, grus och tegelrester. Leran är i huvudsak av torrskorpekaraktär. I en punkt inom planområdet finns siltig lera på 5–7 m djup. Under leran finns friktionsjord innan berg. Nivåer för berget varierar från ca +10,5 meter till +16,5 meter vilket motsvarar 9 respektive 3 meter under markytan.

Enligt kartunderlag från statens geologiska institut (SGI) råden ingen risk för ras och skred inom området. Planområdet har hög genomsläpplighet.



Utdrag ur SGU avseende jordlager

Det finns ett antal ledningar inom planområdet som ägs av SVOA där möjligheten till att flytta dem inom ramen för projektet är begränsad. Det finns även en del andra ledningar inom planområdet som inte är av samma dignitet och som därmed kommer att föreslås flyttas på inom ramen för projektet.

Markradon

Uranhalten inom planområdet innehåller cirka 4,62 ppm uran (SGU, 2023-01-26), vilket motsvarar cirka 58 Bq/kg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt utdrag från Miljöförvaltningens kartunderlag på Miljöbarometern ansamlas vatten i planområdets södra och västra delar. Maximalt djup av stående vatten, som skapas vid ett 100-årsregn, bedöms i dagsläget bli så djupt som 0,5 meter.

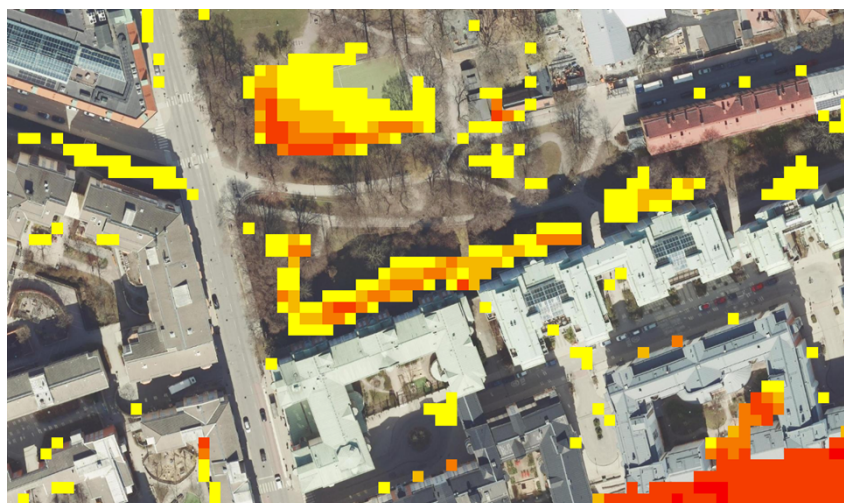
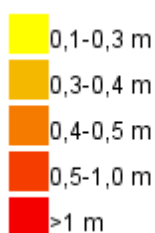
Skyfallsmodellen tar dock inte hänsyn till öppningar i fasaden ned mot spårområdet för Stockholm Södra och indelningen är grov fyra gånger fyra meter. Översvämningssituationen bedöms därför vara överskattad då huvuddelen av ytlig avrinning som vid skyfall når den lägre liggande terrängen i området rinner vidare in mot spårområdet.

En noggrannare analys av översvämningsriskerna har gjorts med en indelning på 1x1 meter. Men även där klarar inte analysmodellen av att ta hänsyn till spårområdet.

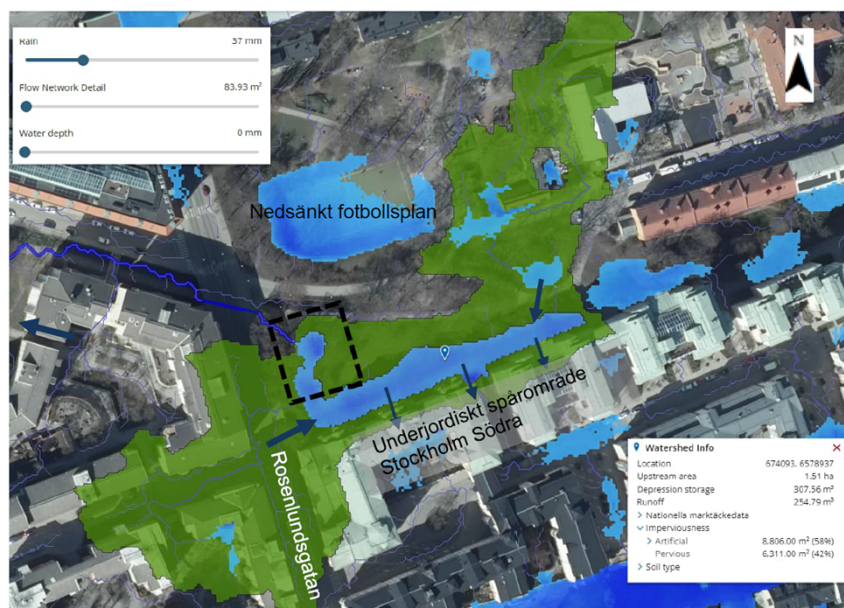
Översvämningsnivån är dock något lägre eftersom mer aktuell höjddata i Scalgo inkluderar den nedsänkta fotbollsplanen norr om planområdet. Denna nedsänkta yta kommer inte att fyllas upp vid skyfall och bidrar därmed inte till ytliga flöden söderut mot planområdet. Huvuddelen av vatten som vid skyfall når planområdet och dess närmaste omgivning bedöms komma via en

lågpunkt i Rosenlundsgatan dit vatten rinner från hårdgjorda markytor i omgivningen. Bidraget från parkmarken i och omkring planområdet bedöms vara lägre.

Det finns inga närliggande vattendrag eller sjöar som kan översvämma planområdet vid höga vattenstånd/vattenflöden.



Skyfallskartering med markerat maxdjup vid ett 100-årsregn



Utdrag från Scalgo avseende flöden och avrinningsområde mot planområdet (Tyréns, 2023)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Norrström (SE61000), med delområdet Mälaren-Årstaviken. Enligt VISS januari 2023 har Mälaren-Årstaviken otillfredsställande status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus detsamma gäller för vattenförekomsten Norrström. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027

och god kemisk ytvattenstatus 2027. Mälaren-Årstaviken är även områdets tekniska avrinningsområde.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag en dagvattenledning i den norra delen under GC-banan som avleder dagvatten. Avrinning från planområdet sker via dagvattenledningen under Rosenlundsgatan västerut. Inom planområdets östra del finns ett svackdike.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Landskapsbild/stadsbild

Området begränsas i norr av en gång- och cykelbana som förbinder Tantolunden med Medborgarplatsen. I väster avgränsas området av Rosenlundsgatans höga stenvmur och i söder av fastigheten Brinckan 1.

Byggnaderna vid Rosenlundsgatan och Södra station är sex till sju våningar höga och har en kvartersstruktur. Norr om Bergsgruvans park är byggnaderna placerade friare i lamellhus på tre till fem våningar.

Området kring Södra station präglas främst av postmodern arkitektur med färgstarka portaler, dekorativa detaljer, lunettfönster och sadeltak. Bebyggelsen i norr har en mer traditionell smalkuskaraktär med ljusa putsade fasader eller tegelfasader.



Söder torn sett från Medborgarplatsen (SBK)



Planområdet sett från Rosenlundsgatan (SBK)

Platsen är en gräs- och trädbevuxen dalgång mellan vägarna och träden bildar en lummig grön front mot Rosenlundsgatan. Platsen har på grund av sin lägre nivå inget direkt samband med Rosenlundsgatan. Kvarteret Brinckan 1 har ett tryckutjämningschakt och fönster från Södra stations pendeltågsstation som vänder ut mot platsen.

Strax öster om planområdet ligger Fatbursparken i vilken det oktagonformade Söder torn står. Ett landmärke på Södermalm uppfört på slutet av 1990-talet. Västerut i kvarteret Tobaksmonopolet står byggnaden Strato, uppförd i början av 2020-talet. Byggnadens form beskrivs bäst som en assymetrisk pentagon.

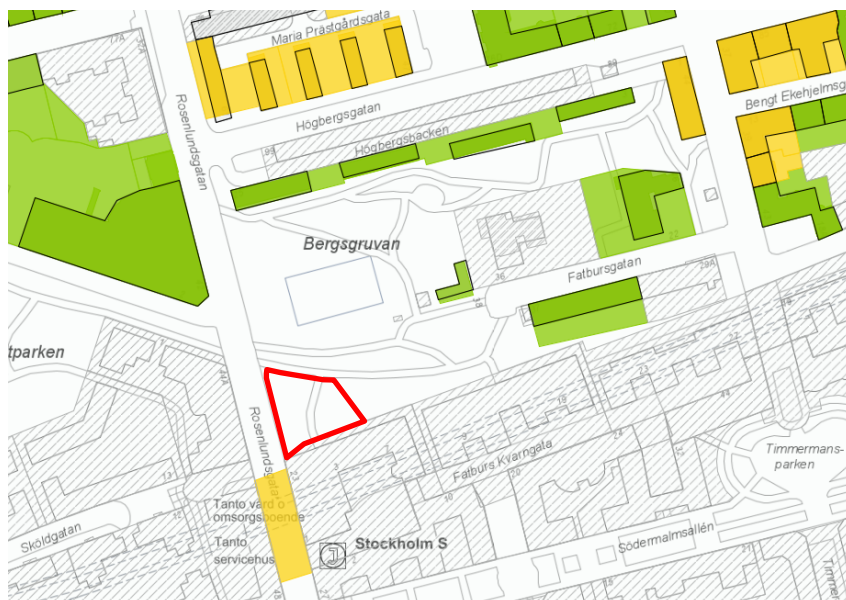


Strato i kvarteret Tobaksmonopolet (vänster). Färgstark portal mot kvarteret Brinkan (höger). (SBK)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Södra stationsområdets bebyggelse från 1980-talet i anslutning till området har ännu inte värderats och klassificerats av kulturförvaltningen. Bland de grönmarkerade byggnaderna på klassificeringskartan nedan återfinnes Tobaksmonopolets fabriksbebyggelse och ett antal flerbostadshus från olika epoker. Grön klassificering innebär att bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull. Det finns även en del platser med gul klassning i anslutning till området. Bland annat ytan framför Södra station på Rosenlundsgatan. Gul klassning innebär att bebyggelsen bedöms ha visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificeringskarta, planområdets läge markerat i rött

Kulturlandskap

Bergsgruvans park är ett besöksmål för lokalbefolkningen så väl som andra Stockholmare och erbjuder så väl möjligheterna till rekreation som motion. Parken har en rik historia och ritades av Erik Glemme mellan 1941-1946. Gång- och cykelvägen i parken följer den tidigare sträckningen för järnvägen, vilket tillför en egen karaktär till parkens landskap. Den norra sidan av gång- och cykelvägen kantas av en hög stenmur som ger en mörk kontrast till det gröna och lummiga landskapet. Den södra sidan av parken gränsar till Södra stationsområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Bergsgruvans park återfinns två förskolor. Det är förskolan Kastanjen och Timmermansgården. Gemensamt inrymmer de båda förskolorna cirka 200 barn. I närhet till planområdet finns

även två grundskolor, Fria Maria barnskola längs med Södermalmsallén som är en F-6 skola och Mariaskolan som ligger på Ringvägen och är en F-9 skola. Cirka 200 meter söderut på Rosenlundsgatan ligger ett komvux.

Sjukvård

Cirka 400 meter söderut återfinns Södersjukhuset. I samma område finns även Rosenlunds sjukhus. På samma avstånd men norrut finns Maria sjukhus.

Kommersiell service

Utbudet på kommersiell service är god inom området i och med den centrala plats som det är. Inom den direkta närheten kan restauranger, gym, butiker med mera återfinnas.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Rosenlundsgatan. Rosenlundsgatan består av två körfält kantad med kantstensparkering och trottoar på båda sidor. Under Rosenlundsgatan passerar det en kombinerad gång- och cykelbana.

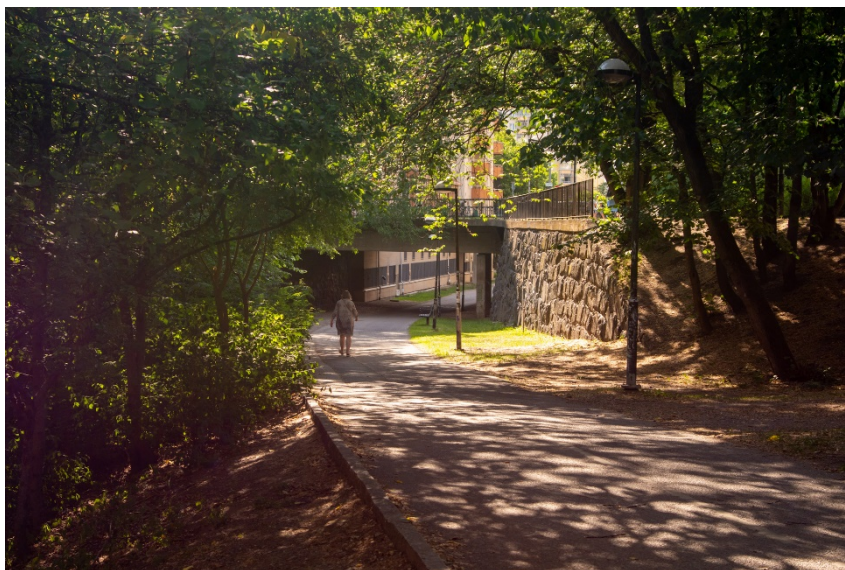
Biltrafik

Enligt trafikmätning genomförd 2014 passerar cirka 8000 fordon Rosenlundsgatan under en genomsnittlig vardag. Med årlig ökning på cirka 1,5 % i innerstaden skulle det innebära att den siffran är cirka 9150 fordon under 2023. Av den trafiken utgör tunga fordon cirka 12% av all trafik.

Parkeringsmöjligheterna i närområdet är begränsade och det är framförallt gatuparkering som gäller. Det finns ett fåtal markparkeringar och garage i närheten. Vid både Fatbursviken och vid Tantolunden finns ytparkering för både besökande och boende. Längs med Ringvägen återfinns garaget Svärdsiljan och längs Magnus Ladulåsgatan finns Libellgaraget bland annat.

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet passerar ett större gång- och cykelstråk som sträcker sig från Medborgarplatsen via Bergsgruvans park till Tantolunden. Flera cyklister parkerar sina cyklar längs med räcket på Rosenlundsgatan mot Bergsgruvans park. En större cykelparkering kan återfinnas i den östra änden av Södra station, mot Swedenborgsgatan.



Gång och cykelbanan som angränsar planområdet norrut. Planområdet framåt och till vänster i bild. (SBK)



Cykelparkering utanför Södra station mot Swedenborgvägen (SBK)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken runt Södra station utgör en viktig knutpunkt för Södermalm avseende pendeltågs- och regionaltågstrafiken.

Utöver tågtrafiken trafikeras både Rosenlundsgatan och Swedenborgsgatan av bussar som erbjuder ett brett utbud av rutter. Dessutom finns det flera tunnelbanestationer i närheten av Södra station, vilket ytterligare förbättrar tillgängligheten till och från området.



Södra station (SBK)

Tillgänglighet

Mellan Rosenlundsgatan och planområdet är det en höjdskillnad på cirka 4 meter. För att ta sig in till planområdet idag behöver man använda de intilliggande gång- och cykelbanorna som har viss lutning och leder in till platsen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Som underlag för planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram (Björking, 2023). Syftet var att bedöma föroreningsstatusen, eventuella miljö- och hälsorisker samt behovet av efterbehandling inför detaljplanarbeten. Resultaten visade föroreningar över tillämpliga riktvärden i fyllnadsmassorna, vilket kräver riskreducerande åtgärder vid exploatering. Det rekommenderas ytterligare provtagning för korrekt hantering av jordmassorna.

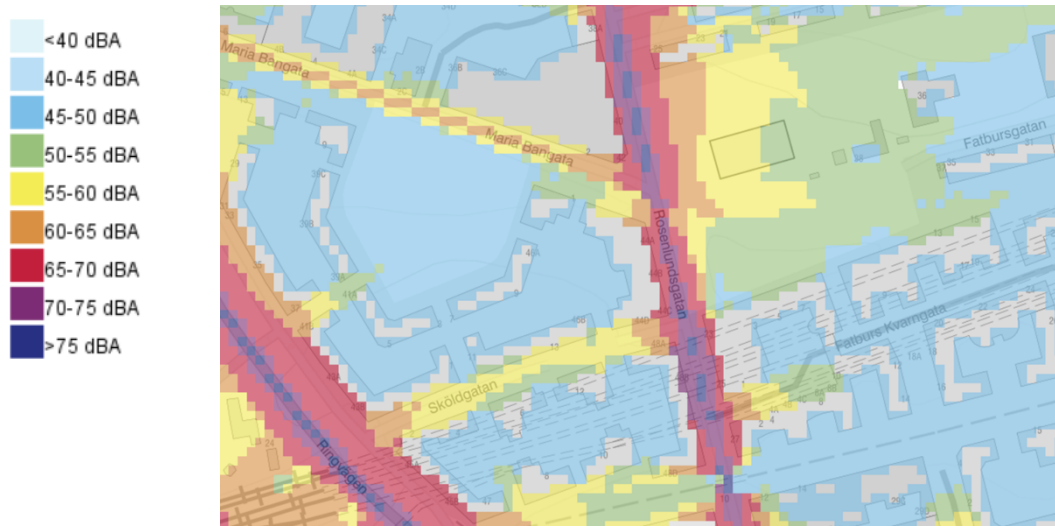
Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Dygnsvärdet för halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ och årsvärdet är 10-15 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen för PM₁₀ innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³. Dygnsvärdet för halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ och årsvärdet varierar mellan 5-26 µg/m³. Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³.

Buller, vibrationer

Utdrag ur bullerkarteringen som gjorts för Stockholm stad visar på att ljudnivåerna närmast Rosenlundsgatan ligger runt cirka 60

– 70 dBA ekvivalent ljudnivå och längre in i parken ligger nivån mellan 45 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Bullerkartläggning 2016, väg och tåg, 2m ekvivalent ljudnivå

Spårbunden trafik innebär vibrationer i marken för omgivande område, vilket i sin tur ger upphov till stomljudsbuller. Under tågspåren vid Södra station har man vid anläggandet lagt in stomljudsisolering. Det innebär att den största åtgärden som kan vidtas för att bli av med stomljudsbuller redan är vidtagen inom området.

Farligt gods

Järnvägsspåren som passerar Södra station används för att transportera farligt gods.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får och hur olika grupper av människor, oavsett kön, påverkas och har tillgång till resurser och möjligheter.

I Bergsgruvans park finns sedan tidigare en trygghetsproblematik som gör att just denna yta inte aktivt nyttjas av allmänheten i någon större utsträckning. Kvinnors rätt till säkerhet och tillgång till offentliga utrymmen är en viktig del av jämställdheten. Om parken för närvarande inte nyttjas på grund av trygghetsproblem, kan det innebära en begränsning för kvinnors tillgång till och användning av utrymmet.

Trygghet

Inom ramen för detaljplanearbetet har en konsekvensanalys avseende trygghet tagits fram. Tryggare Sverige har studerat brottsstatistik och tagit fram ett upplevelseindex för platsen

genom att låta människor besvara en enkät. Analysen har vid brottsstatistiken tagit ett större område i fokus för att kunna lyfta in relevant underlag. Det studerade området utgörs av Mariatorget och Södra station. Dessa två områden på Södermalm sticker ut när det gäller otrygghet och brottsrelaterade problem. Enligt både upplevelseindex och brottsstatistik är dessa platser kända för att ha en högre nivå av otrygghet än genomsnittet i stadsdelsområdet Södermalm.

Vid en närmare analys av trygghetsmätningen framkommer att det finns en större andel av de tillfrågade som upplever otrygghet vid Södra station jämfört med Mariatorget. Specifika problemområden som identifierats är narkotikarelaterade incidenter, undvikande av vissa platser på grund av rädsla för brott, samt förekomst av klotter och störande beteende. Dessutom har Södra station visat sig ha fler rapporterade brott, särskilt inom kategorin skadegörelse och misshandel.



Tryckutjämningschakten för Södra station (SBK)



Hörnet mellan Rosenlundsgatan, Bergsgruvans park och Brinkan 1 (SBK)

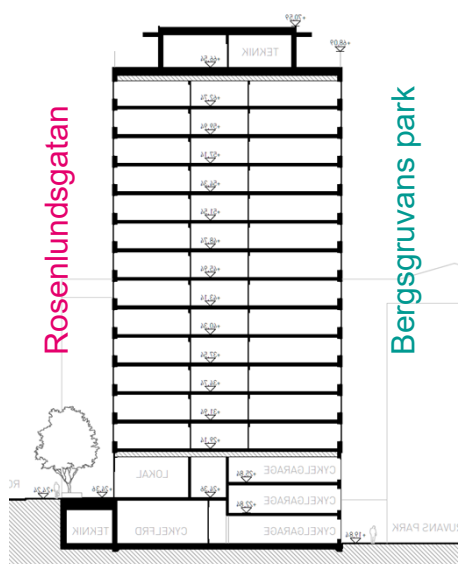
Planförslag

Planförslaget innehåller cirka 80 hyresrätter i ett punkthus. Från Rosenlundsgatan nås lokaler för centrumändamål och cykelparkeringsgarage. Cykelparkeringsgaraget ska även nås från parken. Mellan den nya byggnaden och befintlig bebyggelse föreslås det anläggas en trappa mellan Rosenlundsgatan och parken. På taket anläggs teknikanläggningar och en gemensam takterrass med en pergola för de boende.

Planförslaget möjliggörs genom användningsbestämmelse för bostäder (B), centrumändamål (C) och cykelgarage (P1).

Ny bebyggelse

Övergripande



Illustrationsplan för planerad bebyggelse (ovan, Urbio 2023). Sektion genom planerade bebyggelse (vänster, Brunnberg och Forshed 2023).

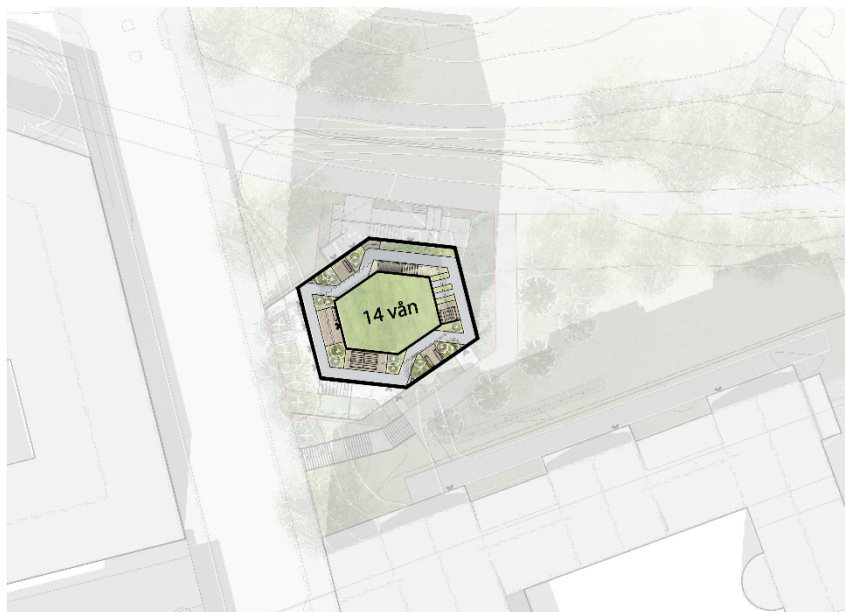
Husets typologi är punkthus som blir 14 våningar högt sett från Rosenlundsgatan och placerat som hus i park genom att det dras in från gatan cirka 5 meter. Formspråket styrs därefter, utan riktade sidor och omsluten av natur. Avståndet till bebyggelse söder om planförslaget är cirka 15 meter.



Renderad vy över planförslaget inifrån Bergsgruvans park (Brunnberg och Forshed 2023)

I sockelvåningarna finns ett publikt cykelgarage i tre plan, generöst uppglasat för trygghet både invändigt och utvändigt. Cykelgaraget nås från både gång- och cykelvägen genom Bergsgruvans park och från förgårdsmarken mot Rosenlundsgatan. Från förgårdsmarken mot Rosenlundsgatan nås även bostadsentré och lokalentré. Lokalen placeras mitt emot Tobaksmonopolet. De övre planen innehåller bostäder med en jämn och repetitiv fönstersättning med mittpost för att förstärka den slanka gestalten.

På taket anläggs gemensam takterass med en pergola för de boende att nyttja istället för en gårdsmiljö då den yta som kommer att tillskapas i marknivå kommer att nyttjas för att cykelfunktioner, såsom särskilda cykelställ för arbete med sin cykel, så kallade mekställ.



Takplan över planförslaget (Urbio 2023)

Bostäder

Lägenheterna består av en jämn fördelning mindre lägenheter (1-3 ROK). Vardagsrum och kök är konsekvent placerade med fönster i två riktningar. Balkongerna följer och förstärker byggnadens formspråk. Varje lägenhet får en egen balkongsida.



Planerat normalplan för bostäderna (Brunnberg och Forshed 2023)

Lokaler

I bottenvåningen mot Rosenlundsgatan möjliggörs utrymmen för lokaler för centrumändamål om minst 40 kvm BTA. Lokalen kan med fördel integreras med det planerade cykelgaraget, antingen om det utgör en cykelbutik, cykelverkstad, cykelcafé eller liknande. Lokalen behöver dock inte ha någon direkt koppling till cykel utan det kan även vara en helt fristående lokal.

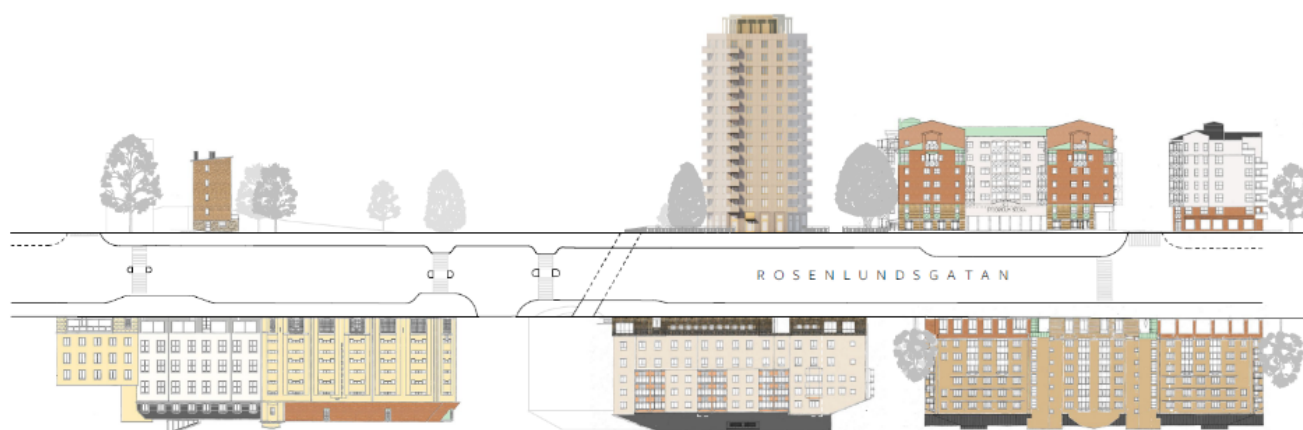
Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnaden hämtar inspiration från platsens postmoderna karaktärer i form av det robusta formspråket, fasader, balkonger och plåtdetaljer. En av vinklarna hämtas upp från den befintliga stenmur norr om planområdet som kantar gång- och cykelbanan. I två närliggande byggnader, Söder torn i Fabursparken och Strato i kvarteret Tobaksmonopolet, kan liknande former återfinnas.

Ytterligare en anledning till byggnadens hexagonala form är att skapa många vinklar mot parken för att möjliggöra fler ögon mot allmän plats för att bygga bort en del av den upplevda otryggheten.

Genom husets vinklar skapas rymd mot befintlig bebyggelse, fria siktlinjer för trygghet, ljus och bevarande av grönska. Hexagonens sidor möter muren och cykelvägen i parkrummet och Tobaksmonopolets fasade hörn på Rosenlundsgatan.



Fasadelevation längs med Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2023)



Fasader, från vänster mot sydväst, sedan sydost, nordost och nordväst (Brunnberg och Forshed 2023)



Renderad vy över planförslaget från Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2023)



Renderad vy över planförslaget från Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2023)

Material och kulör

Parkhusets material- och kulörpalett tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i och kring Bergsgruvans Park; parkens naturstensmur och de varma fasadkulörerna (puts samt tegel) längs Rosenlundsgatan som är karaktäriserande för platsen.

Huset får en monokrom karaktär som håller ihop den specifika formen med en särskiljande sockel som möter muren i parkplanet och får en tåligare materialitet.



Lämpliga material- och kulörval för ny bebyggelse (Brunnberg och Forshed 2023)

Omgivande miljö, park, gaturum

Grundinställningen för utemiljön runt den nya byggnaden är att ta så lite mark i anspråk som möjligt. Syftet är att bevara delar av de befintliga naturvärdena och parkmarken och att det ska vara möjligt att spara några stora almar, vars kronor hänger ut över Rosenlundsgatan. Den mark som behöver tas i anspråk för byggnadens olika funktioner ger kvalitéer tillbaka till stadens invånare.

För bidra till bättre sammanlänkande gångstråk utreds ett nytt publikt stråk i form av en trappa som binder samman Rosenlundsgatan och Bergsgruvans park. Detta ger ökad

genomströmning av folk och därigenom också en ökad trygghet i parken.

För att integrera den nya byggnaden i den omgivande parken, skapas en grön bård av buskar, perenner och nya träd runt hela huset. För att kompensera för de träd som behöver tas ner för bygganden, planteras nya träd i Bergsgruvans park.

Nya träd tillkommer inom området som kommer att bidra med artvariation och lövskugga mot Rosenlundsgatan. Sittplatser på de upphöjda planteringsytorna gör att förbipasserande kan slå sig ner i trädens skugga.

Park och vattenområden

Delar av befintlig parkmark inom fastigheten Södermalm 4:1 kommer att tas i anspråk för att bygga bostäder. De delar av fastigheten som inte bebyggs med nya bostäder kommer att fortsätta vara parkmark.

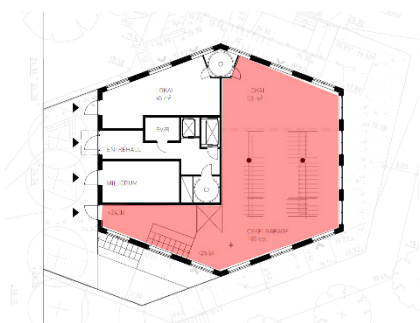
Gator och trafik

Biltrafik

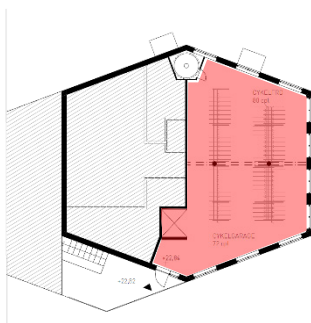
På grund av platsens förutsättningar som möjliggör en byggnad i souterräng samt dess goda kommunikationsläge föreslås parkeringstalet för bil vara noll. Projektet ska verkställa ett cykelgarage i bottenvåningen, vilket är en följd av stadens avtal med Trafikverket (dåvarande Banverket) där staden skulle tillhandahålla cykelgarage i koppling till Citybanan i syfte att främja hållbart resande. För att kompensera avsaknaden av parkeringsplats för bil erbjuds de som flyttar in ett utökat mobilitetspaket. Längs Rosenlundsgatan finns möjlighet att bilda en parkeringsplats för människor med funktionsnedsättningar.

Gång- och cykeltrafik

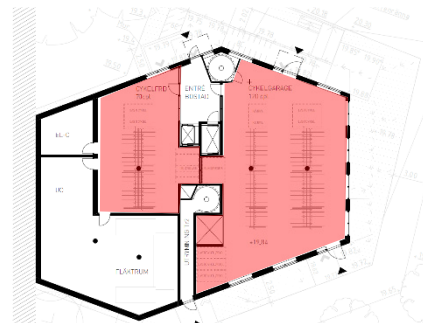
I husets tre nedersta våningar anläggs ett större cykelgarage som ska vara tillgängligt för allmänheten. Åtkomst ska ske via både Bergsgruvans park samt från Rosenlundsgatan. Från gång- och cykelbanan som passerar genom parken ska cykelgaraget ligga i nivå för att göra det så smidigt som möjligt att angöra därifrån. Åtkomst till de andra två planen löses primärt från Rosenlundsgatan genom en halvtrappa upp eller ned till de respektive våningsplanen. Halvtrappan upp ligger inne i huset medan halvtrappan ned ligger utanför. De tre våningsplanen binds även samman med en hiss. Inom dessa utrymmen kommer även cykelparkering för de boende att lösas. Primärt planeras detta på den nedersta våningen och ska kunna lösas integrerat med det allmänna garaget.



Mot Rosenlundsgatan



Mellanplanet



Mot Bergsgruvans park

Cykelgaraget, fördelat på tre våningar, markerat i rött (Brunnberg och Forshed 2023)

Tillgänglighet

Rosenlundsgatan är i det här läget plant vilket gör att tillgängligheten till byggnaden kan lösas enkelt via förgårdsmarken då inga lutningar behöver tas upp. Projektet skapar inga nya tillgängliga vägar ned i parken från Rosenlundsgatan.

Utökat mobilitetskoncept

Förutom det allmänna parkeringsgarage för cykel som ska anordnas, för cirka 300 cykelparkeringsplatser, ska planförslaget även medföra en stor mängd mobilitetslösningar för de boende samt för resenärer som reser till och från Södra station.

För att underlätta för de boende ska det även finnas extra cykelservice. Det kan vara tillgång till cykelreparation och verktyg, så att boende kan hålla sina cyklar i gott skick och utföra mindre reparationer själva.

En annan åtgärd är att etablera en cykelpool där de boende kan hyra cyklar för kortare tidsperioder. Det ger flexibilitet och möjlighet att använda cykeln vid behov, även om man inte äger en egen cykel. Det ska även finnas möjlighet att hyra lådcykel i huset.

För att ytterligare utöka mobilitetsalternativen planeras en mikromobilitetspool där boende kan hyra elsparkcyklar eller elcyklar.

För att ytterligare minska bilberoendet ska de som flyttar in erbjudas medlemskap i en befintlig bilpoolsaktör i området under 5 år, vilket idag är väletablerat på Södermalm. De ska dessutom få möjlighet att prova på hyrbilar med rabatterade priser från de befintliga hyrbilsaktörerna i området. För att främja peer-to-peer

bildelning kommer dessa tjänster aktivt marknadsföras som ett komplement till bilpoolserbjudandet för de boende.

För att uppmuntra till användning av kollektivtrafik kommer de boende erbjudas subventionerade priser eller förmånliga biljetter.

Genom att kombinera dessa åtgärder främjas hållbarhet, minskad trängsel och ökad flexibilitet för de boende. Det ger dem flera alternativ att välja mellan beroende på deras behov och preferenser, vilket skapar en mer hållbar och levande stadsdel.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet kopplas på till det kommunala VA-nätet.

El/Tele

Den nya bebyggelsen ansluts till el- och teleledningar inom området.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering löses genom miljörum lokaliserat i entréplan mot Rosenlundsgatan. Sopbil stannar längs Rosenlundsgatan och drar kärl över förgårdsmarken.

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Räddningstjänst kan ta sig fram till bostadsentrén via allmän gata. Bostäder planeras för TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Enligt Storstockholms brandförsvär finns det inga specifika riskkällor som kan bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Stadsutvecklingsenheten på den kulturstrategiska staben anser inte heller att föreslagen detaljplan skulle innebära en så pass

betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

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

I samband med genomförandet av det föreslagna planförslaget kommer en del av de träd som står mot Rosenlundsgatan att tas ned. Detta område präglas för närvarande av en kraftigt lutande jordbank och en stenmur som gränsar till gatan. Här finns åtta skogsalmar som skapar en naturlig skugga och de planare delarna mot gång- och cykelbanan består av en kortklippt gräsmatta.

En del av träden längs med Rosenlunds kommer att tas ned, medan ett mindre antal av dem utreds att kunna bevaras. Inget av träden som kommer att tas ned har något särskilt skyddsvärde. För att kompensera förlusten av träd planteras nya träd på kvartersmarken längs Rosenlundsgatan och längre in i parken planteras fem nya träd med en grövre stamstorlek.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Norrström för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

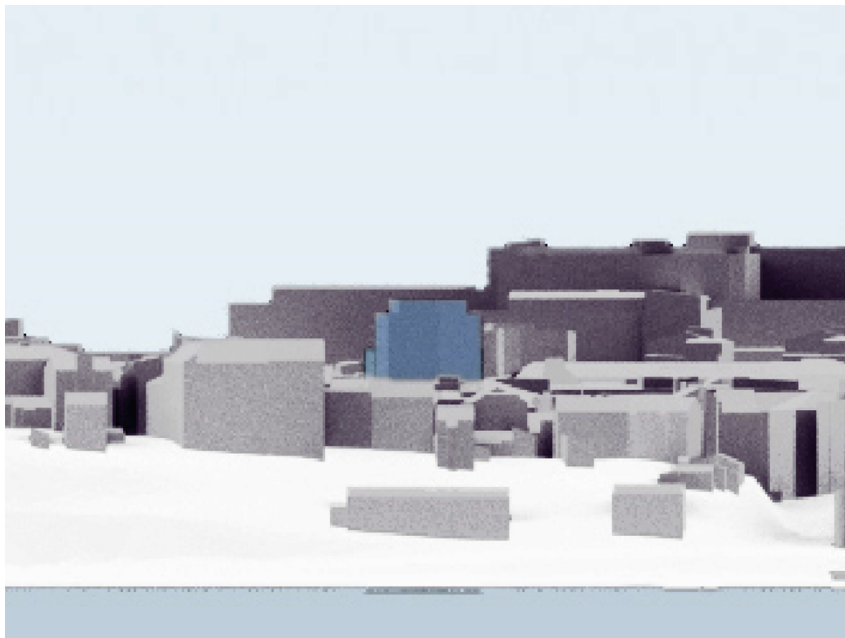
Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Norrströmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

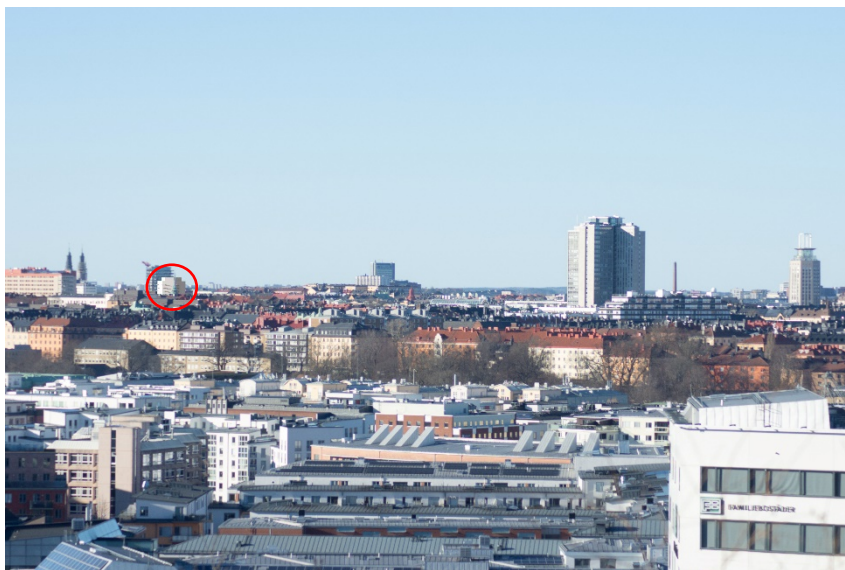
Tillkommande bebyggelse blir cirka 50 meter högt, räknat från Bergsgruvans park, eller +71 meter över nollplanet. Det innebär att den blir högre än den närmast omgivande bebyggelsen men den kommer inte att bli mycket högre än bebyggelsen på Södermalm i stort. En anledning till detta är att Södermalm är relativt högt mot vattnet med sina förkastningsbranter, men de inre delarna av Södermalm skulle kunna beskrivas finnas i en

sänka. Påverkan på Södermalms siluett, sett från norr mot söder blir således enligt figur nedan.



Siluetten över Södermalm med ny bebyggelse illustrerad i blått. Bakom bebyggelsen syns Södersjukhuset (SBK)

Det här innebär att förutom för de allra närmaste gatorna och platserna så kommer bebyggelsen inte att bli synlig från särskilt stora delar av staden. Två platser den kommer att vara synlig från är delar av Essingebron och Hammarbybacken.



Montage över ny bebyggelse, sett från Hammarbybacken, inringat i rött (SBK)



Montage över ny bebyggelse, sett från Essingebron, inringat i rött (SBK)

Kultuhistoriskt värdefull miljö

I närområdet finns ett antal värdefulla kulturmiljöer. Planförslaget bedöms inte påverka dessa miljöer negativt. Stadsbilden påverkas främst på lokal nivå längs Rosenlundsgatan, Maria Bangata och från Bergsgruvans park med dess omgivande kvarter.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Det planerade bostadshuset påverkas av trafikbuller från Rosenlundsgatan och ljud från tågtrafik. Vid fasaden närmast Rosenlundsgatan kan ljudnivån nå upp till 65 dB(A). Genom att utforma byggnaden så att små lägenheter vetter mot bullerkällorna uppfylls gällande bullerkrav. Ungefär en tredjedel av lägenheterna har en ljudnivå på högst 55 dB(A) utanför sovrummen, och cirka en fjärdedel av de små lägenheterna har högst 65 dB(A). Övriga lägenheter har högst 55 dB(A) ljudnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför hälften av bostadsrummen. Den gemensamma takterrassen har en maximal ljudnivå på 70 dB(A) och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Sammantaget är projektet planerat med hänsyn till bullret och möjliggör skapandet av bostäder med tillfredsställande ljudnivåer inomhus.

Markvibrationerna i området för de planerade byggnaderna beräknas för persontåg till 0,05 mm/s och för godståg ca 0,2 mm/s. Det bedöms således att stomburet ljud från järnvägstrafiken blir lägre än 30 dB(A) FAST response inne i bostäderna. Stadens riktvärde för maximalt stomljudsbuller är 32 dB(A) FAST response.

Översvämningsrisker

Vid exploateringen omvandlas en lågpunkt till ett vattenmagasin under växtbäddar för att effektivt hantera överskottsvatten och balansera flöden. Tanken och växtbäddarna anpassas för att rymma den tidigare lågpunktens vattenmängd på omkring 17 kubikmeter. Detta påverkar inte översvämningsrisken i närområdet. En möjlig åtgärd är att installera en backventil i anslutande ledning från tanken till det allmänna dagvattenledningsnätet för att förhindra att vatten strömmar tillbaka vid högt tryck. Det behöver studeras vidare i ett senare skede av projektet. Risken för översvämning via ytligt avrinnande vatten från omgivningen bedöms som låg efter exploateringen med den föreslagna höjdsättningen. Regnvatten från byggnaden och omgivande mark kan ledas bort via ytlig avrinning mot omkringliggande områden. Den samlade volymen i tanken och växtbäddarna (totalt cirka 19 kubikmeter) är tillräckligt stor för att avrinningen från planområdet inte ska öka vid skyfall. För att undvika eventuell översvämning på gatan måste flödesvägen från lågpunkten i Rosenlundsgatan bibehållas på nuvarande nivå. Detta säkerställer att vattennivån inte stiger längs gatan till entréerna. Räddningstjänsten har också tillgång till området vid kraftigt regn genom att nå området från Rosenlundsgatan via Ringvägen där inga lågpunkter blir översvämmade.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på västra stambanan som ligger intill planområdet. Området är redan idag tätbebyggt och projektet skulle öka antalet personer i närområdet något. Vid händelse av en olycka på järnvägen skulle området vara relativt säkert eftersom stationsområdet och rälsen är nedsänkt. Risken för att tåg spårar ur eller läcker farliga ämnen är låg. Beroende på hur mycket skydd det finns mot urspärning och utsläpp, varierar risken för människor som är nära spåren. Stationsområdet har några öppningar mot planområdet, men risken för olyckor bedöms vara relativt liten jämfört med om olyckan skulle ske på en mer öppen plats längre bort från byggnaden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen blir högre än den omgivande och kommer därför att bidra till ytterligare skuggning av den omgivande miljön. För detta har en solstudie genomförts. Studien har dock inte tagit hänsyn till vegetation varav den är något överskattad. Den visar att det kommer att bli en viss extra skuggning under framförallt vårdagjämning då byggnaden till viss del kommer att skugga den intilliggande bollplanen. Under sommarsolståndet kommer viss extra skuggning på fasaderna

söder om planförslaget. Den skuggningen uppkommer när solen står lågt, vilket innebär att höjden på byggnaden inte spelar lika stor roll för de närmaste byggnaderna då de hade skuggats lika mycket även av en lägre byggnad.



*Tillkommande skugga (blått) i omgivningen - vårdagjämning klockan 12:00
(Brunnberg och Forshed 2023)*



*Tillkommande skugga (blått) i omgivningen - Sommarsolstånd klockan 18:00
(Brunnberg och Forshed 2023)*

Barnkonsekvenser

Området är generellt bullerutsatt, både av Rosenlundsgatan och av tågtrafiken på Västra stambanan. Den växtlighet som finns på platsen, närmast Rosenlundsgatan medverkar till skymd sikt i flera lägen och gör platsen svår att överskåda och använda. På

grund av närheten till Västra stambanan uppmuntras inte vistelse på denna plats, än mindre för barn. Det bedöms därmed positivt ur ett barnperspektiv att genomföra ett projekt på den här platsen då det innebär att platsen görs mer överskådlig och användbar.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 80 bostäder, varav dessa är planerade som hyresrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Genomförande

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: september– november 2023
- Ställningstagande efter samråd SBN: februari 2024
- Granskning: maj 2024
- Antagande: november 2024

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Ansaret för den trapp som är illustrerad mellan den nya byggnaden och Brinkan 1 har inte fullt utretts ännu och kommer att studeras vidare under det resterande planarbetet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Staden har tillsammans med Wallenstam AB ingått markanvisningsavtal om exploatering på Södermalm 4:1.

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras genomförandet av detaljplanen.

Genom detaljplanens genomförande uppfyller Stockholms stad även sitt avtal, mot dåvarande Banverket numera Trafikverket, om att uppföra cykelgarage i anslutning till pendeltågsstationer längs med Citybanan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 8357A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna

- Södermalm 4:1, ägs av Stockholms stad
- Södermalm 1:1, ägs av Stockholms stad

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål respektive cykelparkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs avstyckning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål & cykelparkering) ska utgöra en fastighet, som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Idag utgör den marken allmän platsmark i form av park.

Figuren nedan illustrerar aktuella områden. Blått område ska styckas från Södermalm 4:1 för att bilda ny fastighet. Gult område ska fastighetsregleras från Södermalm 1:1 till den nya fastigheten som bildas genom avstyckning.



Föreslagen fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom området idag och det planeras inte att bildas några nya.

Ledningsrätter och servitut

En ny rättighet för allmännyttiga ledningar bildas i detaljplanens norra del inom kvartersmark (u). Vad för rättighet som blir aktuell är upp till tomträttshavaren och ledningsägaren.

Inga befintliga ledningsrätter finns inom området idag.

Inga servitut finns inom området idag och det planeras inte att bildas några nya.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktören bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för ny förbindelsepunkt och tar ut anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Genomförandet och det ekonomiska ansvaret för trappen som ligger på allmän platsmark utreds vidare i planarbetet.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats hos lantmäterimyndigheten.

El och tele m.m.

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele med mera bekostas av byggaktören. Vid nyetablering av elnätsstation inom planområdet kan frågor om rättigheter och servitut komma att bli aktuella. Fortsatt samordning kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark

El/Tele

Möjlighet att ansluta till befintligt el - och telenät finns

Fjärrvärme

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme till området . Det bedöms finnas tillräckligt med kapacitet i nuvarande fjärrvärmenät för att försörja ny bebyggelse.

Genomförandetid

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