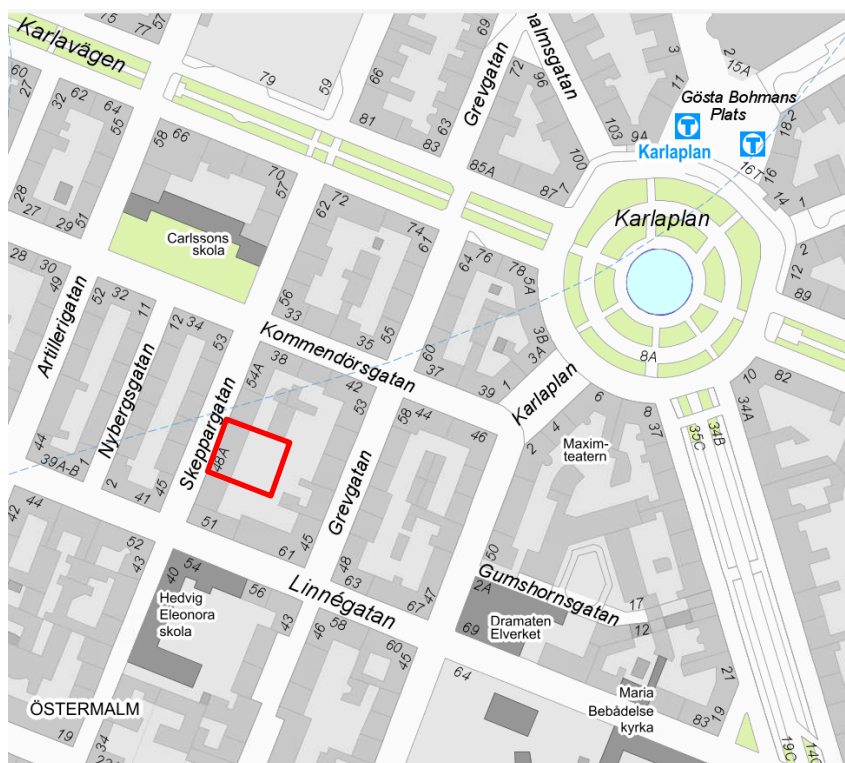


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Kumlet 23 i stadsdelen Östermalm, Dp 2021- 03452



Karta över del av Östermalm. Planområdet markerat i rött.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 11 nya bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad föreslås på innergården, med anslutning till befintligt garage i källarplan. Det nya gårdshuset underordnar sig i skala och volym befintlig bebyggelse på fastigheten och angränsande bebyggelse inom kvarteret. Detaljplanen syftar till att ge gårdshuset ett samtida uttryck som samspekar med det befintliga gatuhuset och samtidigt bidrar till upplevelsen av ett ljust gårdsrum som är varsamt mot kvarterets historia och som värnar boendemiljöernas kvaliteter. Gårdshuset ges utformningsbestämmelser som knyter an till gatuhusets kvalitativa material och varma kulörpalett. Räcken ska utföras i smidesjärn. Fönster utförs i trä. Fasaderna på gårdshuset ska utföras i ljust material för att motverka sämre dagsljusförhållanden i intilliggande lägenheter. Utanpåliggande balkonger medges ej. Det befintliga gathusets volym regleras och omfattar befintlig byggrätt. Detaljplanen syftar även till att bevara gathusets ursprungliga karaktär och kvalitativa värden. Varsamhetsbestämmelser införs på plankartan som säkrar trämaterial i fönster och portar. Sockel mot gatan ska vara av natursten och fasadens ha ljusgult tegel. Centrumverksamhet medges i gatuhusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. I planarbetet tas inte ställning till vilken annan centrumverksamhet som kan vara lämplig. Det prövas i bygglovet. Centrumverksamhet bör dock vara av den art att den inte är störande för omgivningen, inte medför mycket besök eller kräver omfattande parkerings- eller last- och lossningsutrymme. Detaljplanen förses med en utförandebestämmelse som syftar till att tillräckligt utrymme finns för dagvattenhantering.

### 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	25 januari 2022 – 8 mars 2022.
Granskning	17 maj – 13 juni 2023.
Antagande i SBN	28 september 2023.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Rekreation och friluftsliv .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	11
Befintlig bebyggelse .....	11
Stadsbild .....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	16
Offentlig och kommersiell service .....	18
Gator och trafik .....	18
Störningar och risker .....	19
<b>Planförslag .....</b>	<b>22</b>
Ny bebyggelse .....	22
Gator och trafik .....	25
Teknisk försörjning .....	25
Gestaltungsprinciper .....	28
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>31</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	31
Naturmiljö .....	32
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	32
Markföroreningar .....	33
Stadsbild .....	33
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	34
Störningar och risker .....	35
Ljusförhållanden .....	35
Ekosystemtjänster och lokalklimat .....	42
Barnkonsekvenser .....	42
Avvägning mellan olika intressen .....	43
<b>Tidplan .....</b>	<b>44</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>44</b>
Organisatoriska frågor .....	44
Verkan på befintliga detaljplaner .....	44
Fastighetsrättsliga frågor .....	44

Ekonomiska frågor .....	45
Tekniska frågor .....	45
Genomförandetid .....	46



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Detaljplanen 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

- *Kulturmiljöanalys*, White arkitekter AB, 2021-08-20.
- *Antikvarisk konsekvensanalys* White arkitekter AB, 2021-11-02
- *Dagsljus och tillgång till direkt solljus* (ACC Glas och fasadkonsult, 2022-12-12).
- *Dagsljus befintlig byggnad*, (ACC Glas och fasadkonsult, 2022-12-12).
- *Dagsljus enligt BBR 6:322*,. (ACC Glas och fasadkonsult, 2022-12-13).
- *Kompletterande solstudier förskolegård*. (Vardag arkitekter, 2022-03-15 .
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2021-11-08. Rev 2023-02-15).
- *PM Markmiljö* (Iterio AB, 2021-10-20, Rev 2023-02-02).
- *Rapport, Mätning av buller och vibrationer inför projektering av bostadshus* (Akustikbyrån, 2021-10-06)
- *Rapport R213806-2rev2. Vägtrafikbuller inför nybyggnad av lägenheter*, (Akustikbyrån 2023-02-02)
- *Kumlet 23, verifiering av skydd mot brandspridning via lanterniner mot intilliggande fastigheter* (Brandkonsulten, 2021-10-08).
- *Kumlet 23, verifiering av skydd mot brandspridning mellan fasader* (Brandkonsulten, 2021-10-15).

#### Övrigt underlag

*Arkitekturbeskrivning*, (Vardag arkitekter, 2023-02-10)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup, stadsbyggnadskontoret med konsultmedverkan från WSP Sverige AB. Medverkande har även varit Karolina Larsson från lantmäterimyndigheten.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ca 11 nya bostäder inom fastigheten Kumlet 23. En ny byggnad föreslås på innergården, med anslutning till befintligt garage i källarplan. Det nya gårdshuset underordnar sig i skala och volym befintlig bebyggelse på fastigheten och angränsande bebyggelse inom kvarteret. Detaljplanen syftar till att ge gårdshuset ett samtida uttryck som samspekar med det befintliga gatuhuset och samtidigt bidrar till upplevelsen av ett ljust gårdsrum som är varsamt mot kvarterets historia och som värnar boendemiljöernas kvaliteter. Gårdshuset ges utformningsbestämmelser som knyter an till gatuhusets kvalitativa material och varma kulörpalett. Räcken ska utföras i smidesjärn. Fönster utförs i trä. Fasaderna på gårdshuset ska utföras i ljust material för att motverka sämre dagsljusförhållanden i intilliggande lägenheter. Utanpåliggande balkonger medges ej. Det befintliga gathusets volym regleras och omfattar befintlig byggrätt. Detaljplanen syftar även till att bevara gathusets ursprungliga karaktär och kvalitativa värden. Varsamhetsbestämmelser införs på plankartan som säkrar trämaterial i fönster och portar. Sockel mot gatan ska vara av natursten och fasadens ha ljusgult tegel. Centrumverksamhet medges i gatuhusets bottenvåning där det för närvarande finns kontorslokaler. I planarbetet tas inte ställning till vilken annan centrumverksamhet som kan vara lämplig. Det prövas i bygglovet. Centrumverksamhet bör dock vara av den art att den inte är störande för omgivningen, inte medför mycket besök eller kräver omfattande parkerings- eller last- och lossningsutrymme. Detaljplanen förses med en utförandebestämmelse som syftar till att tillräckligt utrymme finns för dagvattenhantering.

### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kumlet 23 vilken är belägen vid Skeppargatan på Östermalm, drygt 200 meter sydväst om Karlaplan. Totalt omfattar fastigheten cirka 1500 kvm och ägs av Olov Lindgren AB.



Kartbild: Fastigheten Kumlet 23 markerad med röd ruta.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Översiktsplan för Stockholm stad, antagen 2018, redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Ett av översiktsplanens stadsbyggnadsmål är ”en växande stad” som säkerställer bostäder och samhällsfunktioner för alla. Bostadsförsörjning är en kommunal angelägenhet och ett utpekat allmänt intresse som ska vara vägledande i planeringen. Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Det innebär en fortsatt kraftig satsning på fler bostäder av olika storlek, bostadstyp och upplåtelseformer.

#### Detaljplaner

För fastigheten gäller följande detaljplaner:

Pl 1885A, fastställd 1938, redovisar byggnadskvarter för fastigheten. Planen reglerar byggrätt samt att ingen bebyggelse får finnas på innergården. Planen reglerar att maximalt sju våningar får byggas och byggnadshöjden får vara maximalt 22,3 meter över gatans nivå. Maximal takvinkel regleras till 30 grader.

PL 7575A, fastställd 1979, är ett tillägg till detaljplan Pl 1885 A. Tillägget reglerar att enbart bostadsbebyggelse får uppföras om ny bebyggelse ska ersätta befintlig bebyggelse inom berörda delar. I tilläggsplanen regleras lägenhetsstorlekar. Tillkommande bebyggelse med bostäder ska ha en genomsnittlig lägenhetsstorlek på minst 4 rumsenheter, motsvarande 3 rum och kök.

Dp 2002-11341, laga kraft 2004, är ett tillägg där tidigare bestämmelser om förbud mot vindsinredning i den ursprungliga planen Pl 1885A, upphävts.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2021-05-26 enligt §34 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets förslag.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad och Djurgården som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (3kap 6§ miljöbalken). Uttryck för riksintresset är bland annat det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystem och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader med bestämda hushöjder. Här ingår även stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden. Ett övergripande intresse är att slå vakt om den klassiska stenstadens särprägel, historiska karaktär och attraktivitet som bostads- och stadsmiljö. Åtgärder får inte vidtas som påtagligt skadar riksintresset.

#### Stockholms byggnadsordning

I stadens byggnadsordning (2021) finns vägledning för kompletteringar i stenstaden till vilken stadsdelen Östermalm tillhör. I de vägledningar som har relevans för denna detaljplan redovisas att nya byggnader som läggs till i befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Ny bebyggelse ska utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas.

## Förutsättningar

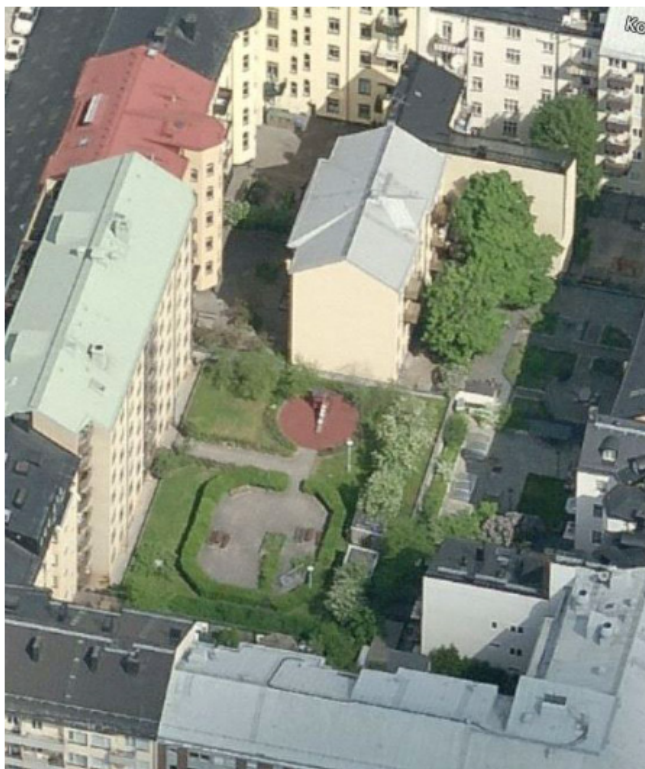
### Natur

#### Mark och vegetation

Den del av planområdet som utgör den öppna innergården ligger på ett gårdsbjälklag och är delvis planterad med gräsytor, mindre träd, buskar och rabatter. Gården bildar tillsammans med angränsande fastigheters gårdar ett sammanhängande gårdsrum inom kvarteret.

#### Naturvärden

Inom planområdet finns ingen naturmark med särskilda naturvärden.



Flygfoto: Den grönskande innergården centralt i bilden.

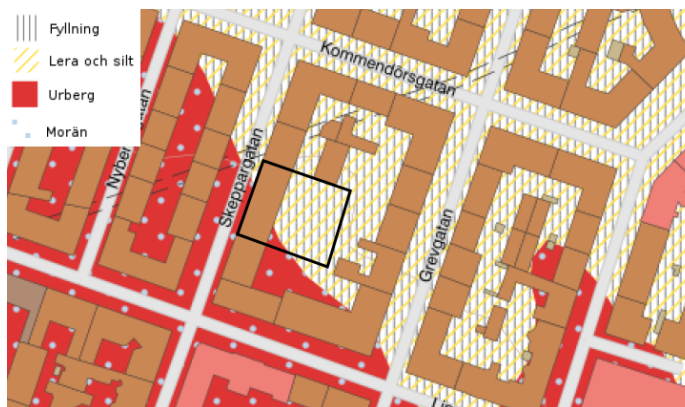
#### Rekreation och friluftsliv

Närmaste större område för rekreation och friluftsliv är Gärdet som ligger drygt en kilometer öster om planområdet. Enligt sociotopkartan finns följande kvaliteter: grön oas, naturlek, promenad, rofylldhet, bollek, picknick/solbad, pulkaåkning, löpträning, utsikt, djurhållning, evenemang och folkliv.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken består av fyllningsmassor ovanpå postglacial lera. I sydvästra delen finns ett mindre område med urberg och morän.



Jordartskarta, SGU

### Ras/skred

Områdets topografi, utan större höjdskillnader eller branta lutningar, gör att Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger någon risk för ras och skred.

### Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Den befintliga gården är instängd utan möjlighet till bräddning ut till omgivande gator vilket i sig kan vara ett problem. Gården är till största delen försedd med vegetation vilket innebär att det troligtvis inte finns några större problem med översvämning i dagsläget då avrinningsområdet är litet och grönyterna magasinerar mycket nederbörd. Både stadens skyfallsmodellering och den dagvattenutredning som gjorts visar att det vid ett häftigare skyfall kan finnas en liten risk att vatten ansamlas längs den befintliga västra fasaden.





Översvämningsrisker i befintlig situation. Dagvattenutredning: Structor 2021.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 23-02-13). Enligt miljökvalitetsnormen ska ytvattenförekomsten uppnå god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

#### Dagvatten

Fastigheten är kopplad till det kombinerade vatten- och avloppsledningsnätet. Dagvatten transporteras via ledningarna till Henriksdals reningsverk och därefter till recipienten Strömmen/Saltsjön.

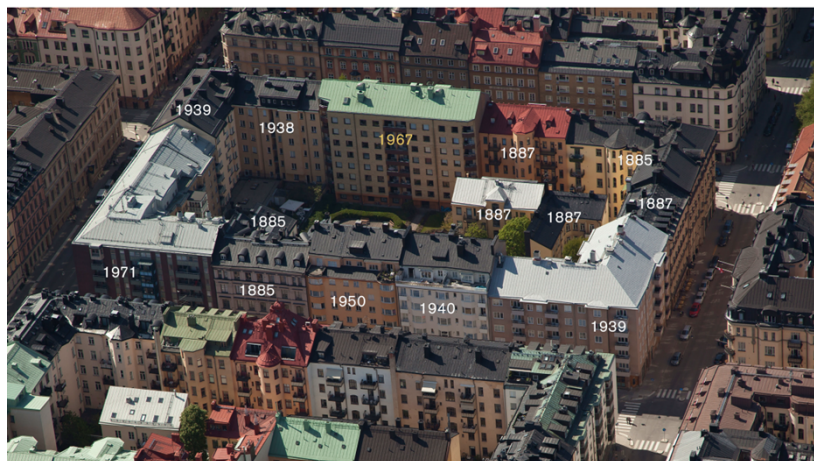
#### Befintlig bebyggelse

##### Kvarteret Kumlet

Kvarteret Kumlet har genomgått många förändringar vilket gör att karaktären skiljer sig åt inom kvarteret. Åt norr har kvarteret karaktär av 1880-tal med rikt profilerade putsfasader. I norr, inom fastigheten Kumlet 15 ligger ett gathus och ett gårdshus från 1887, gårdshuset med brandgavel mot Kumlet 23.

Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Kumlet 15. I öster är det inslag av mer funktionalistisk arkitektur och ett formspråk från 1900-talets mitt med släta fasader, stora fönster, burspråk och utanpåliggande balkonger. Kvarterets sida åt söder domineras helt av modernistisk arkitektur med geometriskt formspråk, utanpåliggande balkonger och tydligt markerad bottenvåning.

Sidan åt väster, där Kumlet 23 är belägen, karaktäriseras av en variation i fasaduttryck, där 1880-tal, 1930/40-tal och 1960/70-tal samsas.



Flygbild: Kvarteret Kumlet med bebyggelse från olika årtionden.  
Kumlet 23 (1967) (SSM fotograf Ingrid Johansson)

### Fastigheten Kumlet 23

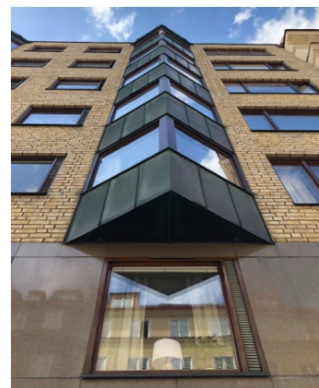
Med adress Skeppargatan 48 ligger fastigheten Kumlet 23 där ett befintligt gathus uppfördes 1966-1967. Kumlet 23 skapades genom en hopslagning av fastigheterna Kumlet 13 och 14. Det nya gathuset som ritades av arkitekt Henry Lettholm ersatte då två äldre gathus och två gårdshus från 1884.

Det befintliga gathuset med 23 lägenheter har 6 våningar samt souterräng och takvåning. Under byggnaden och gården finns garage. Byggnaden har en fasad i gulbeige tegel och en hög sockelvåning i brunbeige polerad natursten. I takfallet inryms en indragen takvåning. Vinklade burspråk i koppar ger karaktär till fasaden. I gathusets bottenvåning finns kontorslokaler. Mot gården har byggnaden regelbundet placerade fönsterrader och rader med indragna balkonger.





Vy mot gården. Befintligt gathus i sju våningar till vänstern i gult tegel med grönt koppartak (Vardag arkitekter 2021).



Foton: Till vänster gathusets fasad mot Skeppargatan. Överst till höger detalj med kopparbeklädda burspråk. Nederst till höger entrén. (White arkitekter).



Foto: Vy från innergården. Gathusets fasad i gult tegel, regelbundna fönsterrader och indragna balkonger. (White arkitekter).

#### Befintlig innergård

Gårdsmiljön består av två nivåer varav en mindre nedsänkt del i form av en gångväg som löper längs med hela fasaden. Övriga delar av gården har ett förhöjt läge med utjämnad tomt som stöds av en betongmur.

Gården på Kumlet 23 har en tydlig trädgårdsliknande karaktär men saknar större träd då gården är underbyggd med garage. Här finns gångar belagda med cementplattor och vegetation i form av gräs och buskar. På gården finns även lekplats, uteplats, cykelbod och en gårdsbyggnad med nedgång till garaget.

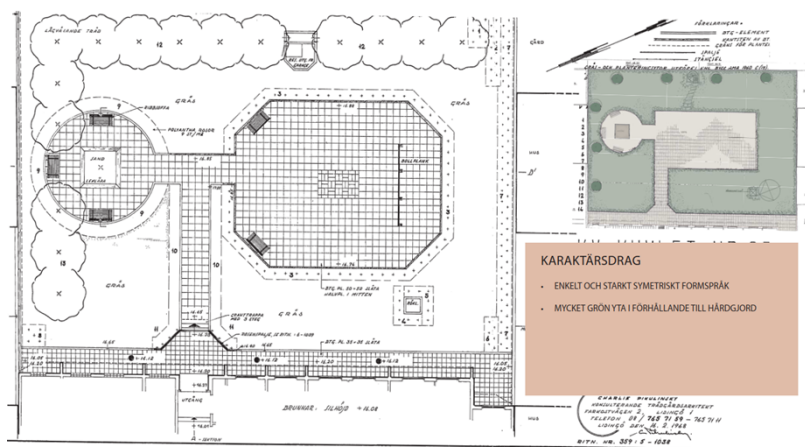
Grönskan är idag gårdens mest framträdande drag.

Utformningen är i stort sett lik ritningar från uppförandet 1966 -70 men har moderniserats och förtätats med bland annat mer växtlighet och en cykelbod. Karaktäristiska inslag är den markerade entrén i form av en granittrappa som flankeras av en geometrisk utformad rosenspaljé av fyrkantsjärn på vardera sida. Karaktäristiskt är också uppdelningen av gården i olika rum såsom en mindre del för lekplats med sandlåda, en större för samvaro, gräsytor med träd och gången längs med byggnaden.



Foto från gården (White arkitekter).

Gårdsmiljön är den med mest grönska inom kvarteret. Även om flera fastigheter har grönska så upplevs gårdsmiljön på Kumlet 23 som tydligt avgränsad till övriga fastigheter antingen genom buskar, staket eller fristående gårdshus.



Ritning över innergården.

## Stadsbild

Fastigheten på Östermalm ligger inom stenstaden med dess karaktäristiska rutnätsstruktur vilken växte fram som följd av 1640-talets gaturegleringar och 1880-talets stadsplaner. Östermalm är en stadsdel som präglats starkt av sin bostadsbebyggelse. Området karaktäriseras av de stora slutna kvarteren som är bebyggda med hus vanligen i 5-7 våningar. Under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet uppfördes en rad offentliga byggnader såsom militära kaserner, skolor och kyrkor, som genom sina placeringar bryter upp kvartersstrukturen.



Verksamheter är vanliga inslag i kvarterens bottenvåningar. Det förekommer en del grönska, men denna är centrerad till de stora esplanaderna och mellanliggande parker.

Stadsdelen var i princip fullbyggd vid 1930-talet och bebyggelse som kommit till under 1950-, 60- och 70-talen är i de flesta fall resultatet av punktsaneringar inom befintliga kvarter. På den östra delen av Östermalm gjordes omfattande saneringar under 1960-talet.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Stora delar av Östermalm har av Stadsmuseum (Numera Kulturstrategiska staben) fått en kulturhistorisk klassificering.



Stadsmuseets klassificeringskarta. Kv Kumlet är inte klassificerat. (Stadsmuseum)

Fastigheten Kumlet 23 är i Stadsmuseets klassificeringskarta streckad vilket innebär att fastigheten ännu inte är klassificerad, men kan ha stora kulturhistoriska värden, även om Stadsmuseet ännu inte tagit ställning till dessa värden. Kulturstrategiska staben (tidigare Stadsmuseet) skriver att planeringen av fastigheten inklusive gårdsrum bedöms ha ett planerings- och socialhistoriskt värde med sitt stora våningsantal i stenstaden med tillhörande öppet trädgårdsrum på gården.

Flera av grannfastigheterna i kvarteret är klassificerade, och Kumlet 15 som angränsar till planområdet i norr är grönklassad, vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Grannfastigheterna öster och söder om Kumlet 23 är gulklassade

där bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

#### Bebyggelse och gårdsmiljö med värdefulla inslag

Trots att byggnad och gårdsmiljö inte är klassificerade av Stadsmuseum finns flera värdefulla inslag. Med sin tidstypiska och omsorgsfulla gestaltning är gatubyggnaden ett mycket fint exempel på både arkitekten Henry Lettholms och företaget Olov Lindgrens engagemang i stadsbyggande. De gedigna materialen är ovanliga för 1970-talets annars mycket rationella bostadsbyggande. Även det miljöskapande värdet väger tungt, framför allt hur gatufasaden förhåller sig till de omkringliggande byggnaderna i gaturummet.

Huskroppen karaktäriseras av ett tydligt geometriskt formspråk med räta vinklar. Långa horisontella fönsterband bryts upp av fyra vinkelställda kopparplåtsklädda burspråk. En variation av fönsterstorlekar mellan burspråken bryter upp den relativt långa fasaden från att bli repetitiv eller enformig. Detta förstärks av den något från mitten förskjutna entrén som är medvetet och precist lagd under ett av burspråken. Skarpa och genomtänkta möten med högkvalitativa material och materialkontraster är signifikativt för byggnaden. Som exempel de stora blankpolerade plattorna i naturstenen som är lagda vertikalt över 1,5 plan som möter gult fasadtegel som upplevs som småskalig och matta i jämförelse. Murförbandet är lagt med munkförband som grund med springande kopp som varierar över fasaden. Fönstren med smäckra karmar i trä och stora glastrutor ligger i liv med fasad vilket framhäver burspråken och den indragna entrén med portar i trä med dekorativa, delvis bemålade, glaspartier.

Även gården har ett starkt miljöskapande värde. Vid en eventuell omdaning av gården är det därför önskvärt att till exempel rosenspaljén återanvänds. Kumlet 23 är uppförd i en tid då gårdshus revs till förmån för högre gathus med öppna gårdar som tillförde ljus och luft i bostäderna. Gårdsrummet och byggnadens våningsantal med indragna balkonger är en god representant för sin tids folkhemsideal om sundhet som rådde i Sverige. Gårdsmiljön har fått en gestaltad trädgård som till form och uttryck finns bevarad.

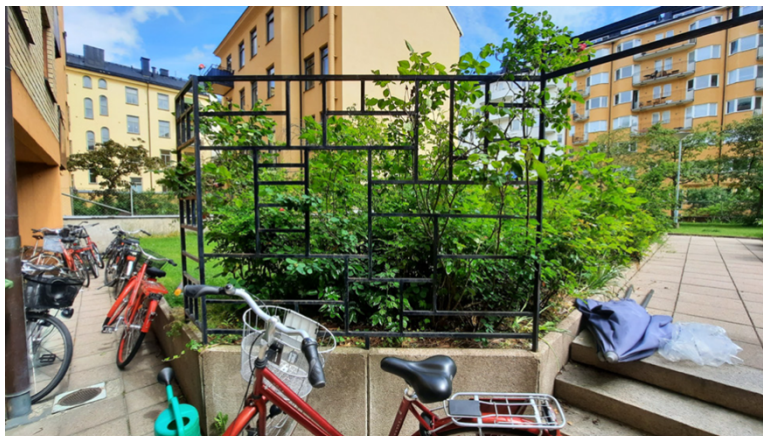


Foto: Gårdsmiljö med karaktäristiskt inslag som rosenspaljén.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger centralt på Östermalm med god tillgång till butiker, restauranger offentlig och kommersiell service. På knappt 500 meters gångavstånd nås gallerian Fältöversten.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Skeppargatan, Linnégatan, Grevgatan och Kommendörsgatan omgärdar kvarteret. Gatorna är ca 18 meter breda och har kantstensparkering och trottoarer. Biltrafik sker i båda riktningar på gatorna.

#### **Biltrafik**

Angöring med bil sker via Skeppargatan. Inom fastigheten finns ett underbyggt garage med cirka 50 platser. Biltrafiken på de närliggande gatorna är relativt begränsad.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Karlavägen, strax norr om planområdet, är i Stockholms cykelplan redovisad som huvudstråk för cykeltrafik. På de gator som omger kvarteret Kumlet sker cykling i blandtrafik. Trottoarer finns utmed gatorna. På gården finns idag 16 platser för cyklar.

#### **Kollektivtrafik**

Tunnelbanans röda linje mot Ropsten/Norsborg passerar Karlaplans station som ligger drygt 400 meter nordost om planområdet. Närmaste busshållplatser finns på Karlavägen (linje 67) och Narvavägen (linje 67 och 68), omkring 200 respektive 500 meter från planområdet.

### Tillgänglighet

Byggnadens entré nås via trottoaren utmed Skeppargatan. Entrén är inte tillgänglighetsanpassad. Gården nås via gatuhusets entré. Tillgänglig entré finns genom garaget och hiss till de olika våningsplanen i befintligt gathus.

Miljörum är placerade i entréplanet i gathuset.

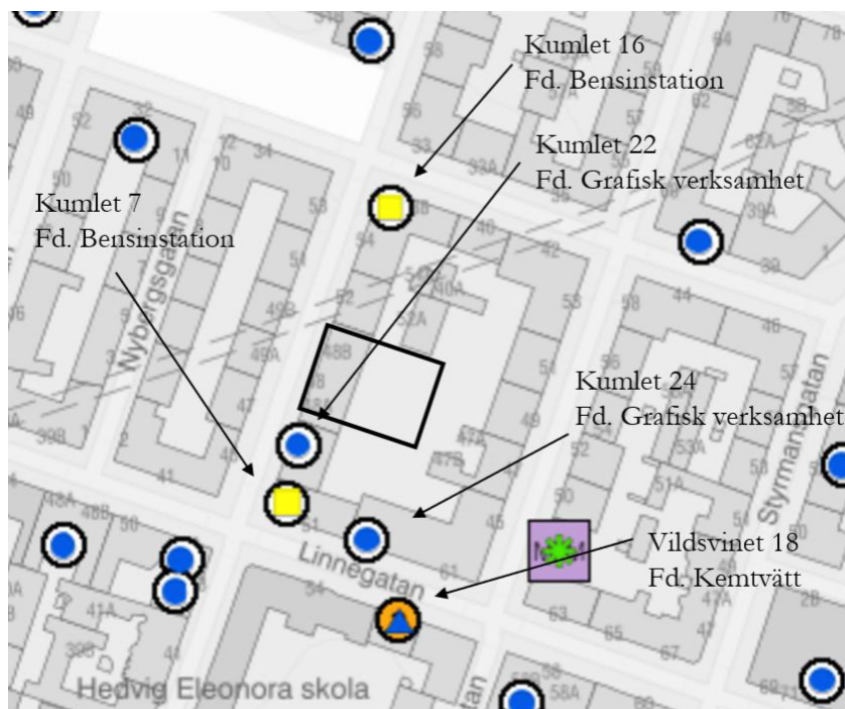
### Störningar och risker

#### Förorenad mark

I närheten av Kumlet 23 finns två verksamheter inom fastigheterna Vildsvinet 18 – före detta kemtvätt samt Kumlet 7 – före detta bensinstation, som kan ha orsakat betydande föroreningar i mark och grundvatten med potential att sprida sig till Kumlet 23. Eventuella spridningsvägar för föroreningar från dessa platser till Kumlet 23 är primärt i grundvatten men även via ledningar och/eller ledningsgravar.

Inom dessa två verksamheter har det hanterats vätskor (TCE, PCE, bensin, diesel och oljor) i betydande kvantiteter som vid läckage och/eller spill till underliggande mark och grundvatten har potential att med grundvatten sprida sig utanför fastigheten och även påverka omkringliggande mark.

Om föroreningar från kemtvätten eller bensinstationen förekommer i höga halter i grundvatten kan dessa utgöra en risk för inomhusmiljön i ovanliggande byggnader. Flera av dessa ämnen är lättflyktiga och kan genom ånginträngning komma in i byggnader genom exempelvis sprickor i golv, otäta genomföringar eller ledningar. I inomhusluft kan ämnena sedan komma att utgöra en hälsorisk.



Bildtext: Utdrag från Länsstyrelsens EBH-understöd med tidigare miljöfarliga verksamheter i närområdet. Endast verksamheter på fastigheterna Vildsvinet 18 och Kumlet 7 har studerats vidare då de bedömts kunna medföra föroreningar inom Kumlet 23.

Provtagning av inomhusluft utfördes genom passiv provtagning. Tre av provtagarna placerades i parkeringsgaraget under gården och två stycken i källarlokalerna under gatuhuset. Resultaten påvisade halter av tetraklormetan (TCM, koltetraklorid) i samtliga provtagningspunkter. Halterna varierar mellan 0,38 – 0,43 mikrogram/kubikmeter (ug/m<sup>3</sup>). Uppmätta halter underskrider ämnets lågriskvärde och bedöms inte utgöra en hälsorisk för människor.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras med marginal inom planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

#### Buller, vibrationer, stomljud

Enligt trafikbullerförordningen finns riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter upp till 35 kvadratmeter.

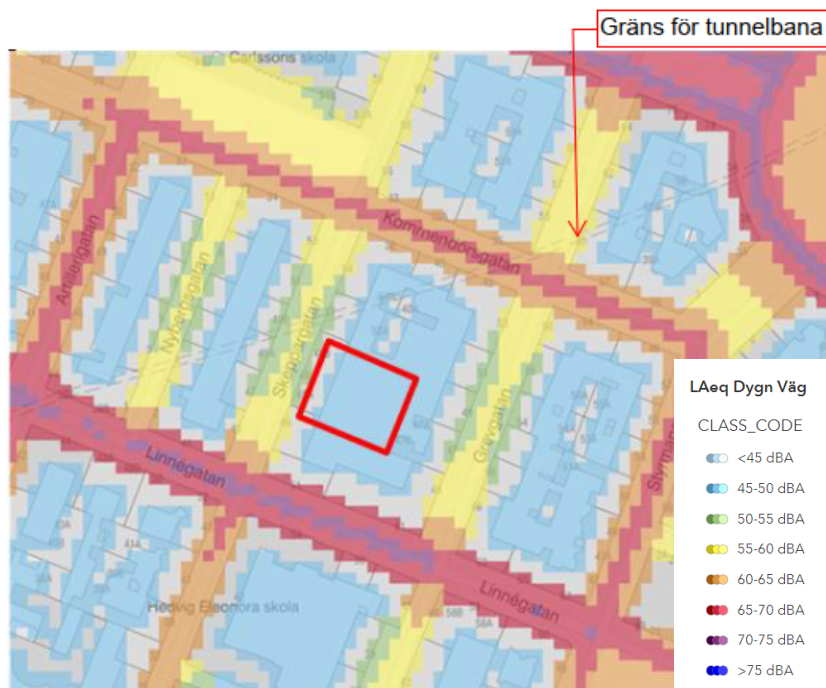


- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (65 dBA vid lägenheter upp till 35 kvadratmeter) överskrids bör det finnas en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00-06.00 som minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är orienterade mot.

Bullernivåerna på innergården är låga. Den ekvivalenta ljudnivån på innergården från biltrafik uppmättes till 45 – 50 dBA under en 6-minuters period. Beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik uppnår inte 70 dBA.

För industribuller och annan verksamhet bör ekvivalent ljudnivå inte överstiga 50 dBA dagtid eller 45 dBA kvällen och nattetid. Buller från en fläkt på innergården har uppmätts genom en så kallad närfältsmätning. Utifrån denna har ljudnivån vid den tänkta bostadsfasaden beräknats till 39 dBA.

Planområdet ligger relativt nära tunnelbanans röda linje mot Ropsten. Tunnelbanan går under mark strax norr om Kumlet 23 i sydväst-nordostlig riktning. Mätning av vibrationshastighet för fem tågpassager i båda färdriktningarna har utförts. Mätningarna visar på vibrationsnivåer på mellan 0,0003 och 0,0008 millimeter/sekund. Uppmätta stomljuds nivåer i garage i en referensposition rakt ovan tunnelbanan uppgår till 25-27 dBA vid tågpassager.



Utdrag ur stadens bullerkartering. Planområdet markerat med röd ruta.  
Källa: Miljökontoret, Stockholms stad.

## Planförslag

I detaljplanen medges bostäder (B) inom hela fastigheten medan centrumverksamhet (C) endast medges i bottenvåning i det befintliga gathuset. Stadsbyggnadskontoret värnar en levande stadsmiljö och ser gärna att lämpliga centrumverksamheter kan anordnas i bottenvåningen. Detaljplanen innebär att den kontorsverksamhet som bedrivs idag kan vara kvar. I planarbetet tas inte ställning till vilken annan centrumverksamhet som kan vara lämplig. Det prövas i bygglovet. Centrumverksamhet bör dock vara av den art att den inte är störande för omgivningen eller kräver omfattande parkerings- eller last- och lossningsutrymme. Lokaler för centrumverksamhet ligger i huset bottenvåning. Ingång till lokalerna sker via trapphuset. För att minska störningar för boende i huset bör verksamheten vara av en sådan art att den inte medför omfattande besök från allmänheten.

## Ny bebyggelse

### Övergripande

#### Gårdshuset

Detaljplanen innebär att en ny byggnad kan placeras centralt på innergården. Det befintliga gathuset består till största delen av större lägenheter. Det nya gårdshuset med sina ca 11 lägenheter

föreslås innehålla huvudsakligen mindre och medelstora lägenheter mellan cirka 34 -86 kvadratmeter. Gårdshuset bidrar därmed till en större variation av lägenhetsstorlekar inom fastigheten. Gårdshuset placeras i den norra delen av gården, 12 meter från gathusets fasad. Gårdshusets gavel ansluter till grannfastighetens brandgavel. Det är inpassat för samordning med garagets konstruktion och utifrån tekniska och juridiska aspekter med hänsyn till bland annat brand- och tillgänglighetskrav.

Gårdshuset kan uppföras i fyra våningar samt en indragen femte våning med en takterrass. Som kompensation för den del av gården som bebyggs, i och med det nya huset, föreslås att en gemensam takterrass med takträdgård anordnas samt med en intilliggande gemensamhetslokal. Dessa ytor kan nyttjas av boende i såväl gårdshus som gathus.



Vy från gården mot nordost med det nya gårdshuset och den nyanlagda trädgården (Vardag arkitekter 2023)



Illustration: Vy från ovan med nytt gårdshus och med det befintliga gathuset. (Vardag arkitekter 2023).

Den befintliga gården som består av ett gårdsbjälklag kan komma att höjas med upp till 80 centimeter till ca + 18,5 meter över nollplanet för att medge en förstärkt konstruktion och ge plats för växtbäddar och dagvattenåtgärder.

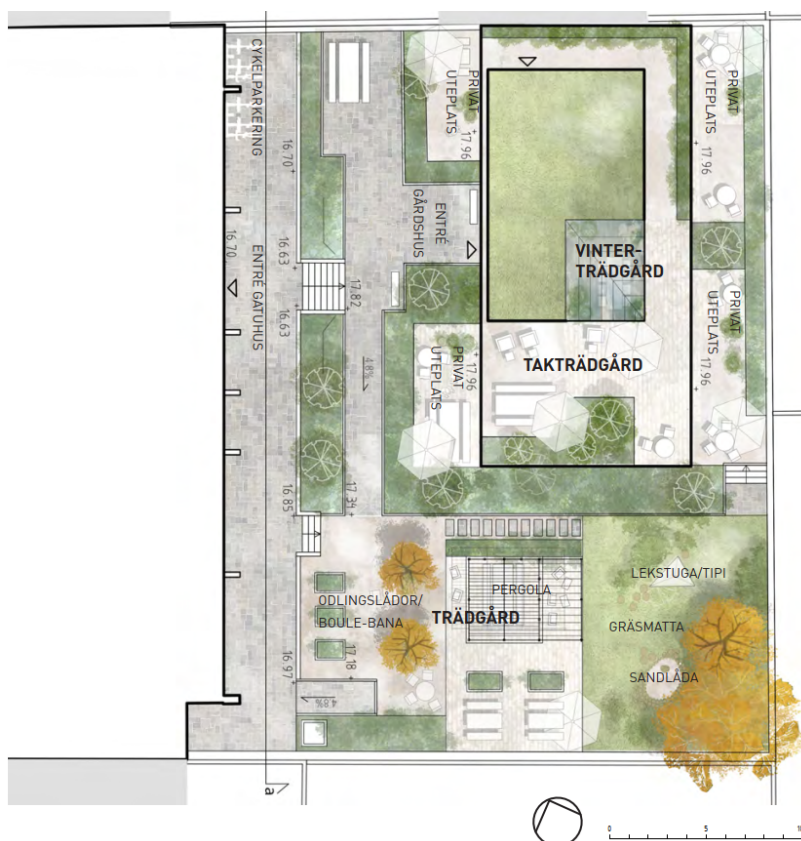


Illustration: Exempel på utformning av trädgård och takterrass (Kragh-Berglund, 2023).



### *Gathuset*

Gathuset får en bygg rätt som överensstämmer med nuvarande volym och utformning.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Fastigheten nås från Skeppargatan via en port ner in garaget. Parkering sker i det befintliga garaget där antalet bilplatser uppgår till 41 stycken. Det ger ett parkeringstal på ca 1,0 bilplatser/lägenhet.

Med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget bedöms detaljplanen medföra en mycket marginell ökning av biltrafiken i området.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Lägenheterna i gårdshuset nås via en genomgående entré i det befintliga gathuset. Lägenheterna kan även nås via garaget. I garaget finns 72 platser för parkering av cyklar och på gården 34 platser. Det ger ett parkeringstal för cyklar på 2,65 stycken/lägenhet. Stadens riktlinjer för cykelplatser i nyproduktion redovisar 2,5 – 4 platser/100 kvadratmeter BTA.

#### **Tillgänglighet**

Angöring med bil till gårdshuset sker via garaget. Kontoret bedömer lösningen som acceptabelt sett till de förutsättningar som befintlig bebyggelse ger. Gårdshuset får en tillgänglig entré via garaget. Garaget nås med hiss från både gathus och gårdshus.

Tillgänglig angöring till gårdshuset kan göras från garaget. En tillgänglighetsanpassad parkeringsplats finns i garaget i närhet av hissen.

Ett miljörum är placerat i entréplan i gathuset och nås tillgängligt från gårdshuset med hiss via garaget.

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp, samt el.

#### **Dagvatten**

Stockholms stad har tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall AB tagit fram en åtgärdsnivå för dagvattenhantering vid

ny- och ombyggnationer för att nå miljökvalitetsnormerna för stadens vatten 4. Åtgärdsnivån innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till dagvattenanläggningar som ska kunna fördröja och rena motsvarande 20 millimeter nederbörd. Åtgärdsnivån innebär att över 90% av dagens årsmedelnederbörd fördröjs och renas lokalt inom fastigheten.

Inom fastigheten behöver en fördröjningsvolym om 21 kubikmeter uppnås. Innergården är redan hårdgjord och dessutom underbyggd med garage vilket begränsar möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt. Genomförd dagvattenutredning visar att för att uppnå erforderlig fördröjnings- och reningsvolym är lämpliga dagvattenåtgärder i området regnbäddar och skelettjordar. Enligt den preliminära utformningen finns det gott om plats för att ta hand om dagvattnet på gården.

Träd tar upp stora mängder vatten och både jord och träd har en renande effekt på dagvattnet genom att partiklar fastläggs och exempelvis kväveföreningar bryts ner. Varje träd behöver ha cirka 15 kubikmeter skelettjord för att få en bra livsmiljö, skelettjordar kan även anläggas runt befintliga träd. Dagvattnet kan ledas till trädplanteringarna via uppsamlingsbrunnar med sandfång och fördelningsledningar som sprider vattnet i det luftiga bärlagret varpå det sedan sipprar ned i skelettjorden. Om det är möjligt kan också dagvattnet ledas direkt på ytan till trädplanteringarna. Eftersom marken är underbyggd behöver skelettjordarna anslutas till bjälklagsbrunnarna, både i botten och via bräddning.

Regnbäddar kan utformas på en rad olika sätt och anläggs antingen upphöjda eller nedsänkta. Upphöjda regnbäddar kan omhänderta dagvatten från takytor eller andra högre liggande ytor genom att stuprör med utkastare leds direkt ned i regnbädden. Om regnbäddarna i stället anläggs nedsänkta kan de även utformas för att ta emot ytlig avrinning från närliggande markytor. Rening av dagvattnet sker via sedimentation, upptag av växter, fastläggning på jordpartiklar samt mikrobiell nedbrytning. Reningseffekten i regnbäddar är generellt hög. Om marken är underbyggd, alternativt har en låg genomsläpplighet, ska regnbädden anläggas med en dräneringsledning i botten för att leda bort det överskottsvatten som inte tas upp av

växterna. En bräddfunktion ska också finnas. För att uppfylla fördröjningsbehovet för den nya byggnaden samt gårdsytan behöver 20 kubikmeter regnbäddar anläggas som komplement till den planerade skelettjorden.

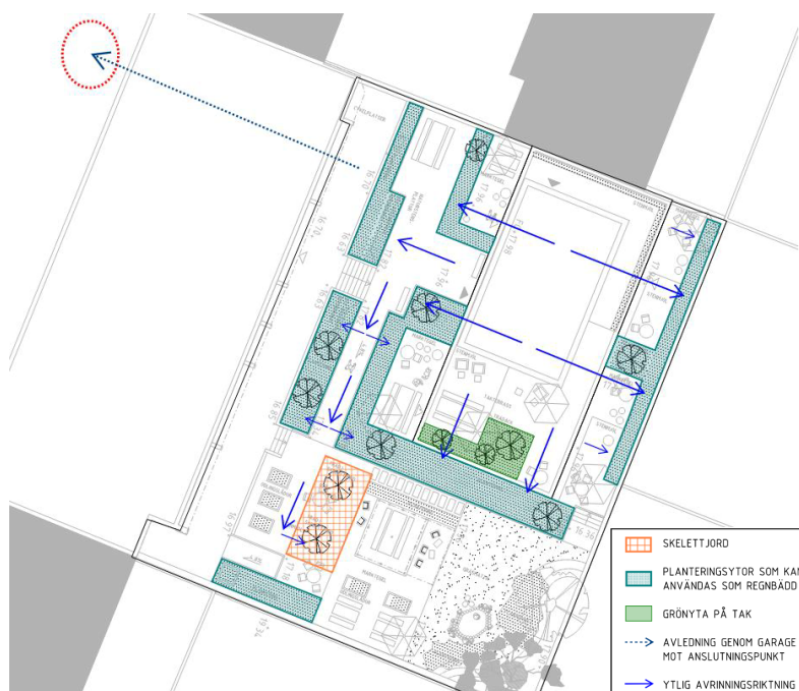


Illustration: Översiktlig avvattningsplan.

Efter fördröjning och rening avleds dagvattnet till den kombinerade avloppsledningen i Skeppargatan.

### Energiförsörjning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

### Avfallshantering

Avfall lämnas i ett miljörum i det befintliga gathuset. Hämtning av avfall sker från Skeppargatan.

### Räddningstjänst

Tillkommande gårdsbyggnad utformas med TR2-trapphus vilket innebär att trapphuset är en egen brandcell. Med en sådan lösning krävs ingen alternativ utrymningsväg, exempelvis via fönster med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Utrymning från innergård är möjlig genom det befintliga gathusets genomgående entré till Skeppargatan. Garaget utryms via garageramp, trapphus i gårdshus och trapphus i gathus.

## Gestaltningsprinciper

### Bebyggelse

Gårdshusets byggrätt regleras i höjd och volym så att byggnaden underordnar sig intilliggande bebyggelse. Våningsantal och takfotshöjd anpassas till det befintliga gårdshuset på Kumlet 15 medan det nya husets indragna takvolym får sticka upp något ovanför grannhusets taknock. Kvarterets gårdsbyggnader är uteslutande lägre än omslutande bebyggelse.

Skalan är anpassad till grannfastighetens gårdshus. Byggnadens höjd definieras av sargen till takterrassen som dominerar upplevelsen av byggnadens fyravåningsskala mot gårdsrummet. Kvarterets gårdsbyggnader är uteslutande lägre än omslutande bebyggelse. För att inte inkräkta på avståndet mellan gathus och gårdshus medges inte utanpåliggande balkonger på gårdshuset.

Det befintliga gatuhuset har en enkel repetitiv gårdsfasad i ljusgult tegel med en regelbunden komposition av kvadratiska bruna träfönster och staplar av indragna balkonger med räcken av brunmålad sinuskorrugerad plåt. Bottenvåningen är i betong, indragen och målad orange. Taket är av grönärgad koppar med en liten utkragande takfot.

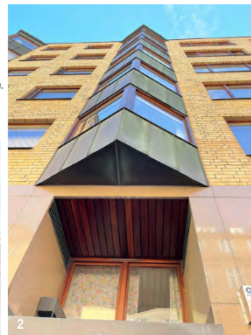
### Varsamhetsbestämmelser (k)

I syfte att värna gathusets kvalitativa värden införs varsamhetsbestämmelser för gathuset i detaljplanen.

Bostadshusets ursprungliga karaktärsdrag och värden ska i huvudsak bevaras. Bärande uttryck är fasadernas indelning och utformning. Även valet av högkvalitativa material och noggrannhet i detaljer vilket visar sig i balkongfronternas utformning, kulör och material. Fasadens gula tegel bevaras liksom Sockelvåningens natursten och kulör mot gata. Fönster och portar utförs i trä. Fönster utformas lika ursprungliga fönster avseende indelning, dimensioner och material.



- 1: Fasad mot Skeppargatan med sockelvåning i sten.
- 2: Tegelfasad med kopparklädda burspråk mot gatan
- 3: Brandgavel mot fastighetens gård
- 4: Indragen entré mot Skeppargatan med partier i teak.
- 5: Entrérum med travertinklädda väggar, golv av kalksten.
- 6: Bottenvåning mot gården i orangemålad betong.
- 7: Fasad mot Skeppargatan.



Foton: Detaljer i material och utformning i gathuset.

Gårdshuset ska ha ett samtida uttryck som samspelar med det befintliga gatuhuset och samtidigt bidrar till upplevelsen av ett ljust gårdsrum som värnar boendemiljöernas kvaliteter.

#### Utformningsbestämmelser (f 1-4)

Gårdshuset gestaltning ska knyta an till gatuhusets avskalade arkitektoniska uttryck, kvalitativa material och varma kulörpalett. Gårdshuset avses uppföras som en ren volym med släta, ljusa fasader, regelbunden fönstersättning och en indragen takvolym klädd i plåt med utgång till en gemensam terrass. Fasaden ska utföras i en ljus kulör och föreslås vara av natursten eller puts med ett reliefmönster som bildar en diskret mönsterverkan. Fönstersättningen är regelbunden med höga smala fönsters som ska utföras i trä. Franska balkonger föreslås där räcken ska utgöras av smidesjärn. Entrépartiet föreslås utföras i trä som knyter an till gatuhusets entréportar. Räcken på terrass ska utföras med smidesjärn.



Illustration: Gårdsbyggnad i färgskala, vitt, gult, orange och brunt.



Exempel: Material och kulörpalett (Vardag arkitekter, 2023).

### Gårdsmiljö

Den nya gårdsmiljön skapas i två plan. Avsikten är att gården på gårdsbjälklaget har trädgården som tema. I trädgården kan platsen ramas in och forma rum av växtlighet. Exempelvis med buskage och träd. Materialen ska kännas gedigna och ha en detaljeringsnivå som passar med den lilla skalan. Färgskalan ska kännas lugnande och i samklang med fasader.

Växtligheten ska vara robust och lättskött, med inslag av blommande perenner. Längst in på gården finns rum för lek med stockar, stenar, sandlåda och ett lekhus.

Den ursprungliga gården låg en halvmeter över entrén från gatuhuset, med en nedsänkt yta längs hela fasaden. Detta möjliggjorde för större träd och omhändertagande av dagvatten. Höjdskillnad återskapas på nya gården men den lägre delen breddas längs gatuhuset.

Takterrassen kompletterar gården i ett upphöjt soligt läge. På takterrassen fortsätter trädgårdstemat med växtlighet och sittgrupper.

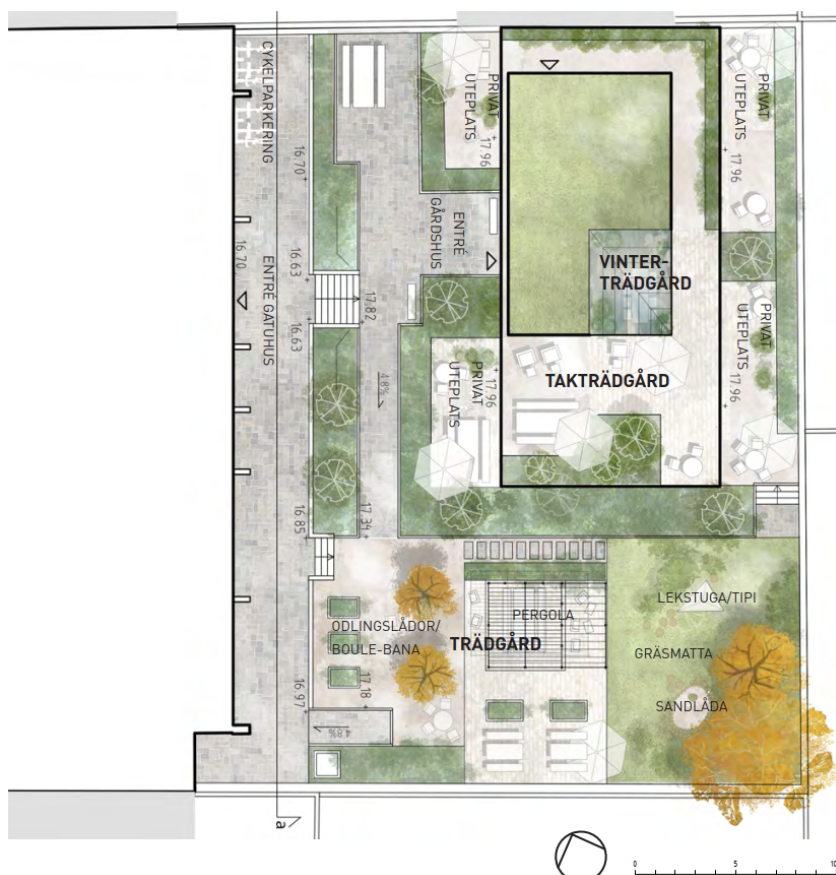
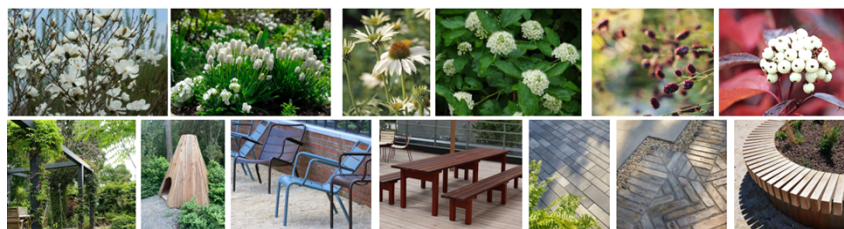


Illustration: Exempel på gårdsutformning. (Kragh-Berglund, 2023).



Exempel på växter och gårdsmöblering. (Kragh-Berglund, 2021).

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär samt Kulturstrategiska staben.

Detaljplanen bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Detaljplanen ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Inom eller i närheten av fastigheten finns inga riskkällor eller risk för urspårning eller suicidrisk. Ej heller finns stora kulturhistoriska värden. 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**

Ingen värdefull naturmiljö finns på fastigheten.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

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

Resultatet av beräkningarna i dagvattenutredningen visar över lag en förbättring gällande utsläppen av föroreningar, ingen förändring förväntas som är så pass stor att den förväntas påverka miljökvalitetsnormerna. Enligt beräkningarna är det gatuhuset och dess koppartak som står för majoriteten av föroreningsutsläppen till dagvattnet. Denna byggnad kommer dock inte göras om och omfattas därmed inte av åtgärdsnivån. Det är heller inte rimligt att anta att en förändring gällande avvattningen från taket kan ske då byggnaden inte ska göras om, speciellt eftersom den har invändig avvattning.

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Saltsjön/Strömmen.

Ämne	Föroreningsmängd på årsbasis			
	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Enhet
Fosfor	110	120	7,4	[g/år]
Kväve	0,92	0,95	0,49	[kg/år]
Bly	1,8	1,9	1,0	[g/år]
Koppar	0,88	0,9	0,89	[kg/år]
Zink	17	18	10	[g/år]
Kadmium	0,3	0,38	0,27	[g/år]
Krom	2,2	2,4	1,6	[g/år]
Nickel	2,0	2,4	1,9	[g/år]
SS	19	19	9,0	[kg/år]
BaP	4,8	5,6	4,9	[mg/år]

Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening.

### Markföroreningar

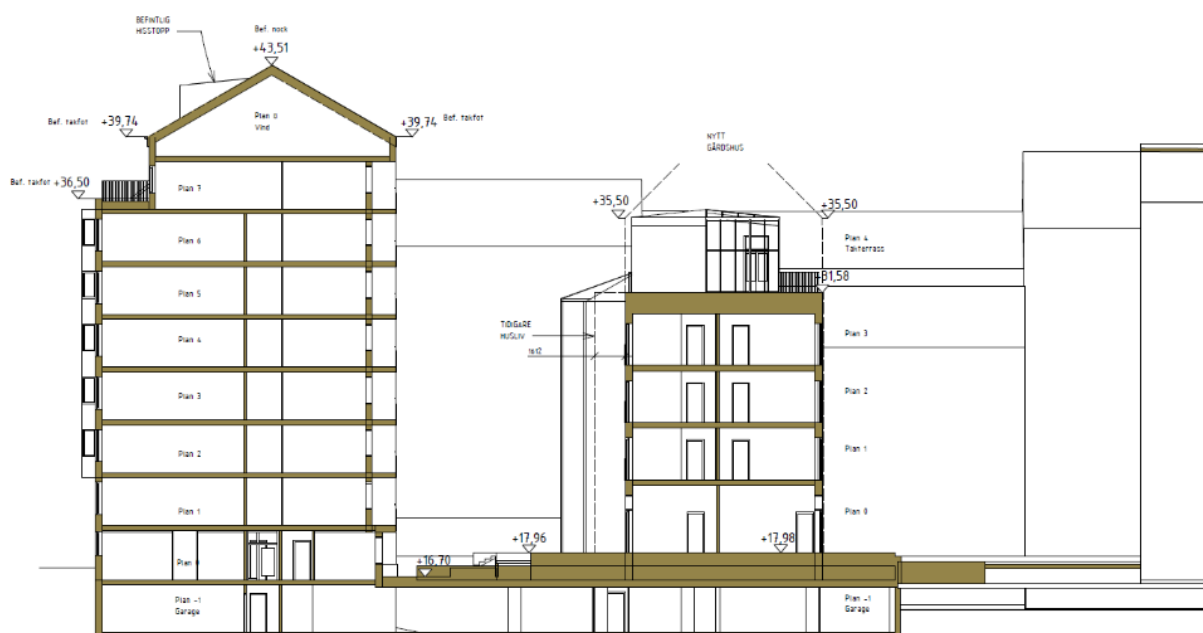
Uppmätta halter av TCM (koltetraklorid) underskrider det hälsoriskbaserade riktvärdet och bedöms inte utgöra någon hälsorisk för människor som vistas i garaget eller källarlokalerna på Kumlet 23. Det bedöms heller inte föreligga någon hälsorisk för de verksamhetslokalerna som finns på gatuplan i gatuhuset eller för boende på våning 1 i gatuhuset. Det planerade gårdshuset anläggs på bjälklag ovan parkeringsgaraget som har ett separat ventilationssystem på grund av risk för kolmonoxid. Det bedöms inte föreligga någon hälsorisk för kommande boende i planerat gårdshus.

### Stadsbild

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte påverkar stadsbilden eller läsbarheten i det lapptäcke av byggnader från olika tidsåldrar som finns inom stadsdelen.

Den nya gårdsbyggnaden underordnar sig befintliga byggnader på fastigheten och i kvarteret och kommer inte att synas från gatan eller annan allmän plats.





Sektion: Gathus till vänster och nytt gårdshus till höger. (Vardag arkitekter, 2023)

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturstrategiska staben, stadsutvecklingsenheten har gjort bedömningen att fastigheten inte har så värdefull kulturhistorisk miljö att föreslagna förändringar bör omfattas av en miljökonsekvensbeskrivning. Däremot anser stadsutvecklingsenheten att bebyggelsen påverkas negativt av att stänga till bostädernas fria belägenhet så som dessa är planerade. Stadsutvecklingsenheten gör mot bakgrund av detta bedömningen att det inte är möjligt att uppföra ett nytt gårdshus på Kumlet 23 utan att förstöra stora planerings- och socialhistoriska värden.

Den genomförda kulturhistoriska konsekvensanalysen visar att fastigheten har höga värdeskapande element som bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Idag är det relativt ovanligt att gårdsmiljöer från det sena 1960-talet finns kvar så välbevarade som på Kumlet 23. Uppförandet av gårdshuset minskar den öppna gårdsmiljön och den genomförda konsekvensutredningen av kulturmiljön visar att gårdsbyggnaden även får stor inverkan på gårdens kulturmiljö.

## Störningar och risker

Buller, vibrationer och stomljud

Tillkommande bebyggelse placeras i ett bullerskyddat läge på innergården och klarar riktvärden enligt trafikbullerförordningen vid såväl uteplatser som föreslagen fasad.

Mätningar av vibrationer visar att vibrationsnivåer från tunnelbanan i båda mätpositionerna vid tågpassage uppfyller vibrationsstandardens nedre gräns för måttlig störning med god marginal. Marginalerna är generösa redan till standardens definierade nedre gräns för måttlig störning, 0,4 mm/s

Uppmätta stomljudsnivåer i garage uppfyller det riktvärde som Stockholms stad och SLL tillämpar vid nybyggnad av bostäder.

Det förefaller ej finnas risk för vibrationer inom befintliga byggnader som ligger mer direkt över tunnelbanan.

## Översvämningsrisker

I och med exploateringen av gården ökar hårdgörandegraden vilket leder till ökad avrinning. Förslaget innebär även att den tillgängliga fördröjningsvolymen ökar. Huset placeras inte på någon befintlig lågpunkt och förändrar inga rinnvägar vilket gör att risken för översvämning kan antas vara ungefär densamma som i befintlig situation.

Dagvattenutredningen visar att om dagvattenanläggningar med skelettjordar och växtbäddar anläggs enligt åtgärdsnivån (20 mm) ökar inte risken för översvämning vid skyfall. Detta på grund av att fördröjningsvolymen som skapas kompenserar för den ökade avrinningen till följd av ökad hårdgörandegrad. Föreslagna dagvattenanläggningar förses med en planbestämmelse att minst 7,6% av gården inom fastigheten får vara tillgänglig för dagvattenhantering.

## Ljusförhållanden

I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgång för omkringliggande bebyggelse. På grund av lagens utformning idag får planläggning ske i närheten av befintliga byggnader så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten. Vad som menas med 'betydande olägenhet' vad gäller dagsljus/direkt solljus är omstritt och svårtolkat. Det nya gårdshuset placeras 12 meter från befintligt gathus på Kumlet

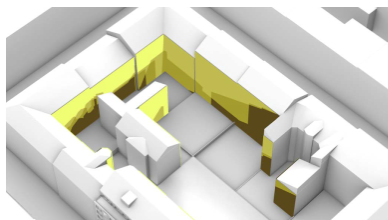
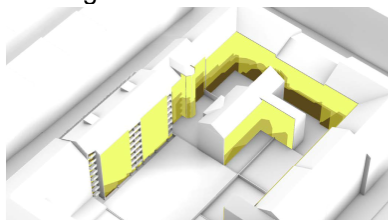
23. Det medför att det fria utrymmet mellan gathuset och närmast intilliggande byggnad minskar betydligt. En sådan minskning påverkar möjligheten till solljus på fasader och dagsljus i lägenheter.

För en bedömning av tillgång till solljus för befintliga fastigheter används i genomförd studie den publicerade Europeiska dagsljusstandarden SS-EN 17037:2018.

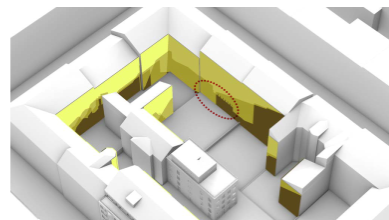
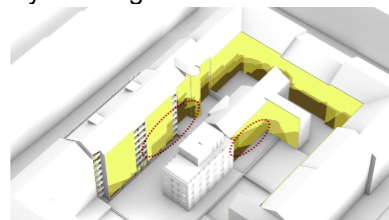
Tillgången till direkt sol i antal timmar (h) bedöms enligt standarden i fyra betygsnivåer (Hög >4h, Medium >3h, Minimum >1,5h, samt underkänt <1,5 h direkt sol).

För en bedömning av dagsljus i tillkommande lägenheter används riktvärden i Boverkets byggregler BBR 6:322. Där anges att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. I så kallade vistelserum, där människor vistas mer än en halvtimme, bör uppnå en dagsljusfaktor på minst 1% i en punkt lokaliserad vid halva rummets djup, 0,8 meter från golvet och en meter från den mörkaste väggen. Det som påverkar dagsljusinsläppet är fönstrens storlek, form och placering, fönstrens optiska egenskaper samt skuggande objekt.

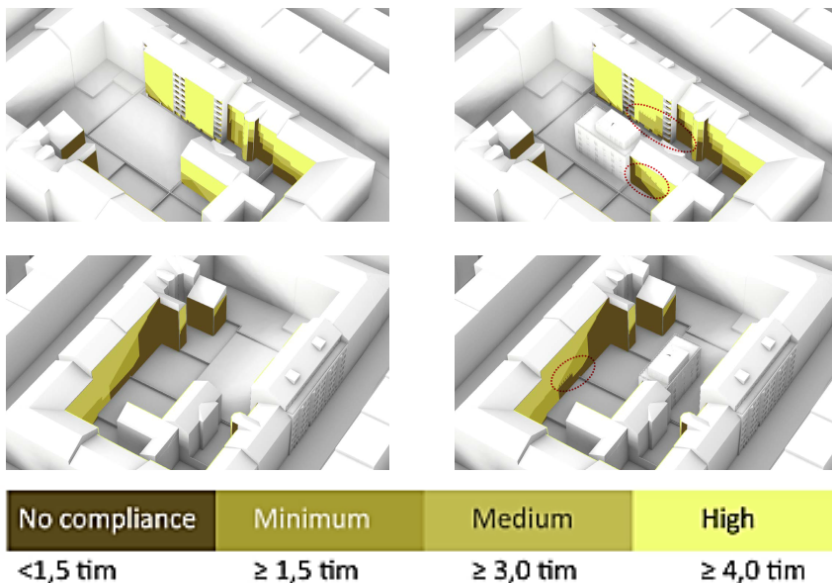
Befintligt



Nya förslaget

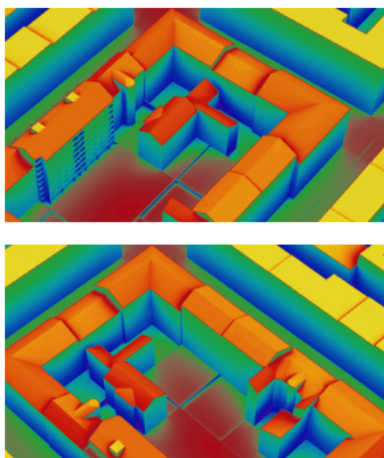




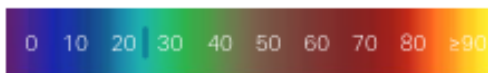
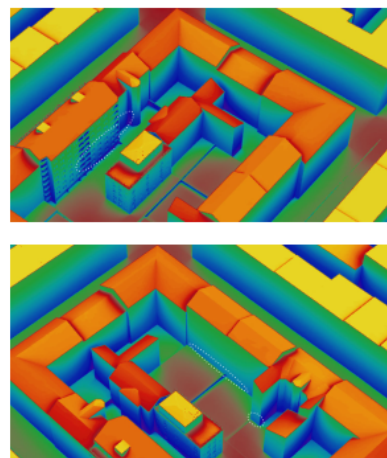


Illustrationer: Tillgång till direkt solljus på fasad vid vårdagjämning 21 mars enligt SS-EN 17037:2018. Röd markering visar område med störst skillnad. (ACC Glas och fasadkonsult 2022).

Befintligt



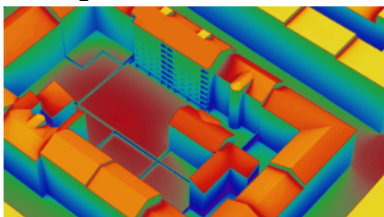
Nya förslaget



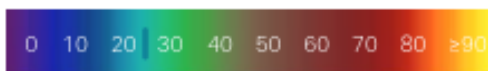
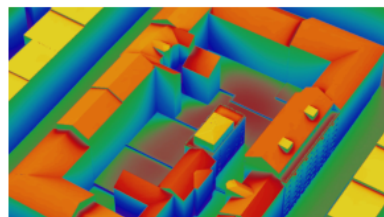
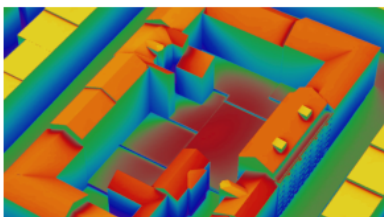
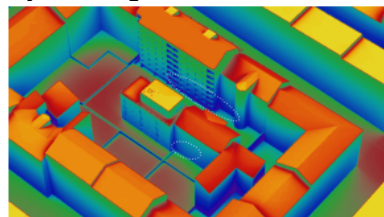
VSC (%)

Illustration: Tillgång till dagsljus enligt BBR 6:322. (ACC Glas och fasadkonsult 2022).

Befintligt



Nya förslaget



VSC (%)

Illustration: Tillgång till dagsljus enligt BBR 6:322. (ACC Glas och fasadkonsult 2022).

Med det nya gårdshuset förväntas en liten eller ingen förändring med avseende på direkt soltillgång samt diffust dagsljus för fastigheter på Kumlet 16, 17 samt Kumlet 18. Diffust ljus uppstår genom infallande dagsljus från en molnig himmel. För fastigheterna 19 samt 20 blir det en mindre försämring av tillgången till diffust dagsljus. Dessutom försämras tillgången till solljus marginellt för fastigheten Kumlet 19.

Den största påverkan gårdshuset ger blir på de nedersta våningar på fastigheten Kumlet 23 och på intilliggande fasad för Kumlet 15. Den sydöstra fasaden på gårdshuset på fastigheten Kumlet 15 påverkas också och tillgången minskar avsevärt. För dessa fastigheter kan gårdshuset ge upphov till en avsevärd ökning av antalet rum som får en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %, eller lägenheter med brist på direkt sol.



Illustration: Till vänster. Gårdsfasad på gathus Kumlet 23 och 15. Till höger gårdsfasad på gårdshus Kumlet 15. (ACC glas och fasadkonsult)

För de mest påverkade lägenheterna i befintliga hus i Kumlet 23 och Kumlet 15 har en särskild dagsljusstudie genomförts.

**DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)**

\*DF median

RUM	BESKR.	AGOLV (m²)	AVSKV. (*) befintligt	AVSKV. (*) förslag	Skilnad AVSKV (*)	DFp(%) befintligt	DFp(%) förslag	Skilnad DFp(%)	DFm (%) befintligt	DFm (%) förslag	Skilnad DFm(%)	METOD	BETYG befintligt	BETYG förslag
<b>Kumlet 15 gårdshus</b>														
<b>Plan BV</b>														
1	allrum	16,6	37	37	0	1,2	1,1	-8,3%	1,2	1,0	-16,7%	DF	Godkänt	Godkänt
<b>Plan O1</b>														
2	allrum	16,5	32	32	0	1,9	1,7	-10,5%	1,9	1,8	-5,3%	DF*	Godkänt	Godkänt
<b>Plan O2</b>														
3	allrum	16,5	26	26	0	2,4	2,2	-8,3%	2,3	2,1	-8,7%	DF*	Godkänt	Godkänt
<b>Kumlet 15 Gatuhus</b>														
<b>Plan BV</b>														
80	allrum	13,6	43	43	0	0,6	0,4	-33,3%	0,6	0,4	-33,3%	AF	Godkänt	Godkänt
82	allrum	9,0	47	47	0	0,5	0,4	-20,0%	0,5	0,4	-20,0%	-	Underkänt	Underkänt
<b>Plan O1</b>														
81	kök	14,6	34	34	0	1,0	0,8	-20,0%	0,9	0,7	-22,2%	AF	Godkänt	Godkänt
83	sovrums	8,0	36	36	0	1,1	1,0	-9,1%	1,2	0,8	-33,3%	DF	Godkänt	Godkänt
86	sovrums	8,1	35	35	0	0,9	0,8	-11,1%	0,7	0,5	-28,6%	-	Underkänt	Underkänt
<b>Plan O2</b>														
84	kök	14,6	24	24	0	1,3	1,2	-7,7%	1,2	1,1	-8,3%	DF	Godkänt	Godkänt
85	sovrums	8,0	24	24	0	1,9	1,6	-15,8%	1,5	1,4	-6,7%	DF	Godkänt	Godkänt
88	sovrums	8,1	24	24	0	1,5	1,4	-6,7%	1,0	0,9	-10,0%	DF	Godkänt	Godkänt
<b>Kumlet 23 Gatuhus</b>														
<b>Plan O1</b>														
9	sovrums	11,3	18	18	0	0,5	0,4	-20,0%	0,4	0,4	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
12	sovrums	11,4	18	18	0	1,7	1,6	-5,9%	1,3	1,3	0,0%	DF	Godkänt	Godkänt
16	sovrums	11,4	20	20	0	1,7	1,4	-17,6%	1,4	1,2	-14,3%	DF	Godkänt	Godkänt
21	sovrums	11,4	19	19	0	1,6	0,9	-43,8%	1,3	0,9	-30,8%	AF	Godkänt	Godkänt
29	sovrums	11,2	23	23	0	1,4	0,7	-50,0%	1,2	0,8	-33,3%	AF	Godkänt	Godkänt
36	sovrums	12,2	24	39	15	0,6	0,4	-33,3%	0,5	0,3	-40,0%	-	Godkänt	Underkänt
43	sovrums	12,3	22	39	17	0,5	0,3	-40,0%	0,5	0,2	-60,0%	-	Godkänt	Underkänt
54	sovrums	22,8	22	49	27	1,6	0,7	-56,3%	1,4	0,7	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
61	sovrums	11,4	22	50	28	1,4	0,6	-57,1%	1,1	0,6	-45,5%	-	Godkänt	Underkänt
67	sovrums	10,6	22	50	28	1,1	0,6	-45,5%	0,9	0,5	-44,4%	-	Godkänt	Underkänt
73	sovrums	12,0	22	44	22	0,4	0,3	-25,0%	0,3	0,2	-33,3%	-	Godkänt	Underkänt

☐ Befintligt situation

-25 % Minskning är mer än 25 %

Tabell: Beräknad dagsljusfaktor/fönsterarea i befintliga lägenheter i Kumlet 15 och 23. (ACC 2022).

**DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)**

\*DF median

RUM	BESKR.	AGOLV (m <sup>2</sup> )	AVSKV. (*) befintligt	AVSKV. (*) förslag	Skillnad AVSKV (*)	DFp(%) befintligt	DFp(%) förslag	Skillnad DFp(%)	DFm (%) befintligt	DFm (%) förslag	Skillnad DFm(%)	METOD	BETYG befintligt	BETYG förslag
Kumlet 23 Gatuhus														
Plan 02														
10	sovrums	11,3	15	15	0	0,6	0,5	-16,7%	0,4	0,4	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
13	sovrums	11,4	16	16	0	1,8	1,7	-5,6%	1,5	1,3	-13,3%	DF	Godkänt	Godkänt
17	sovrums	11,4	17	17	0	1,8	1,6	-11,1%	1,3	1,1	-15,4%	DF	Godkänt	Godkänt
23	sovrums	11,4	16	16	0	1,7	1,0	-41,2%	1,4	1,1	-21,4%	DF*	Godkänt	Godkänt
31	sovrums	11,2	20	20	0	1,6	0,9	-43,8%	1,3	0,9	-30,8%	AF	Godkänt	Godkänt
37	sovrums	12,0	21	31	10	0,6	0,4	-33,3%	0,6	0,4	-33,3%	-	Godkänt	Underkänt
45	sovrums	12,3	19	31	12	0,6	0,3	-50,0%	0,6	0,3	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
50	sovrums	11,2	20	42	22	1,7	0,7	-58,8%	1,4	0,7	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
56	sovrums	11,4	20	44	24	1,7	0,7	-58,8%	1,4	0,6	-57,1%	-	Godkänt	Underkänt
62	sovrums	11,4	20	44	24	1,5	0,7	-53,3%	1,2	0,6	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
68	sovrums	10,6	20	44	24	1,2	0,7	-41,7%	1,1	0,7	-36,4%	-	Godkänt	Underkänt
75	sovrums	11,9	21	36	15	0,5	0,3	-40,0%	0,4	0,2	-50,0%	-	Godkänt	Underkänt
Plan 03														
11	sovrums	11,3	13	13	0	0,7	0,7	0,0%	0,5	0,5	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
15	sovrums	11,4	13	13	0	1,9	1,8	-5,3%	1,6	1,5	-6,3%	DF	Godkänt	Godkänt
20	sovrums	11,4	14	14	0	2,0	1,8	-10,0%	1,5	1,5	0,0%	DF	Godkänt	Godkänt
25	sovrums	11,4	13	13	0	1,8	1,4	-22,2%	1,6	1,3	-18,8%	DF	Godkänt	Godkänt
32	sovrums	11,2	16	16	0	1,7	1,1	-35,3%	1,5	1,1	-26,7%	DF	Godkänt	Godkänt
39	sovrums	12,0	18	21	3	0,8	0,6	-25,0%	0,6	0,5	-16,7%	AF	Godkänt	Godkänt
46	sovrums	12,3	17	21	4	0,7	0,4	-42,9%	0,6	0,4	-33,3%	AF	Godkänt	Godkänt
51	sovrums	11,2	17	33	16	1,8	1,1	-38,9%	1,5	0,9	-40,0%	DF	Godkänt	Godkänt
57	sovrums	11,4	17	37	20	1,9	0,8	-57,9%	1,4	0,8	-42,9%	AF	Godkänt	Godkänt
64	sovrums	11,4	17	37	20	1,7	0,8	-52,9%	1,4	0,8	-42,9%	AF	Godkänt	Godkänt
70	sovrums	10,6	17	37	20	1,5	0,9	-40,0%	1,3	0,8	-38,5%	AF	Godkänt	Godkänt
76	sovrums	11,9	17	29	12	0,7	0,3	-57,1%	0,5	0,3	-40,0%	AF	Godkänt	Godkänt
Plan 04														
14	sovrums	11,3	10	10	0	0,8	0,7	-12,5%	0,6	0,6	0,0%	AF	Godkänt	Godkänt
18	sovrums	11,4	10	10	0	2,0	1,9	-5,0%	1,7	1,7	0,0%	DF	Godkänt	Godkänt
22	sovrums	11,4	11	11	0	2,1	2,0	-4,8%	1,7	1,6	-5,9%	DF	Godkänt	Godkänt
28	sovrums	11,4	10	10	0	1,9	1,7	-10,5%	1,7	1,5	-11,8%	DF	Godkänt	Godkänt
35	sovrums	11,2	12	12	0	1,7	1,4	-17,6%	1,5	1,3	-13,3%	DF	Godkänt	Godkänt
41	sovrums	12,0	14	14	0	0,8	0,7	-12,5%	0,7	0,6	-14,3%	AF	Godkänt	Godkänt
47	sovrums	12,3	14	14	0	0,8	0,5	-37,5%	0,7	0,5	-28,6%	AF	Godkänt	Godkänt
53	sovrums	11,2	14	24	10	1,9	1,6	-15,8%	1,6	1,3	-18,8%	DF	Godkänt	Godkänt
59	sovrums	11,4	14	27	13	2,0	1,4	-30,0%	1,6	1,2	-25,0%	DF	Godkänt	Godkänt
65	sovrums	11,4	14	27	13	2,0	1,3	-35,0%	1,5	1,0	-33,3%	DF	Godkänt	Godkänt
71	sovrums	10,6	14	27	13	1,8	1,5	-16,7%	1,5	1,1	-26,7%	DF	Godkänt	Godkänt
77	sovrums	11,9	14	20	6	0,8	0,4	-50,0%	0,7	0,4	-42,9%	AF	Godkänt	Godkänt

-25 % Minskning är mer än 25 %  Befintligt situation

Tabell: Beräknad dagsljusfaktor/fönsterarea i befintliga lägenheter i Kumlet 23. (ACC 2022).

**DAGSLJUSFAKTOR/ FÖNSTERAREA RESULTAT (FORTS.)**

\*DF median

RUM.	BESKR.	AGOLV (m <sup>2</sup> )	ABALKONG. (m <sup>2</sup> )	AGOLV+ABALK. (m <sup>2</sup> )	AGLAS (m <sup>2</sup> )	AVSKV. (°)	AFSIS KRAV (%)	AF (%)	DF (%)	METOD	BETYG
<b>Entreplan</b>											
1	kök/matplats	14,9	0,0	14,9	5,1	39	14,7	34,5	2,6	DF*	Godkänt
2	v-rum	17,0	0,0	17,0	6,0	36	14,0	35,1	3,5	DF	Godkänt
3	sovrums	6,1	0,0	6,1	2,5	60	Avskv>45	41,4	1,5	DF*	Godkänt
4	sovrums	9,0	0,0	9,0	1,7	39	14,7	19,0	2,3	DF	Godkänt
5	sovrums	15,5	0,0	15,5	3,4	39	14,7	21,9	1,8	DF	Godkänt
6	sovrums	10,3	0,0	10,3	1,7	39	14,7	16,6	1,3	DF	Godkänt
7	v-rum	11,3	0,0	11,3	2,5	60	Avskv>45	22,5	0,9	-	Underkänt
8	kök/matplats	15,2	0,0	15,2	2,5	39	14,7	16,7	1,2	DF	Godkänt
9	sovrums	6,8	0,0	6,8	1,7	60	Avskv>45	25,2	1,2	DF	Godkänt
<b>Plan 02</b>											
10	sovrums	11,2	0,0	11,2	1,7	39	14,7	15,3	1,3	DF	Godkänt
11	v-rum	14,5	0,0	14,5	5,1	35	13,7	35,5	2,8	DF*	Godkänt
12	sovrums	15,5	0,0	15,5	6,0	31	12,8	38,5	3,9	DF*	Godkänt
13	kök/matplats	10,6	0,0	10,6	2,5	55	Avskv>45	23,9	1,3	DF*	Godkänt
14	sovrums	9,8	0,0	9,8	1,7	34	13,4	17,4	1,6	DF	Godkänt
15	v-rum/kök	19,1	0,0	19,1	3,4	34	13,4	17,8	1,2	DF	Godkänt
16	sovrums	6,8	0,0	6,8	1,7	34	13,4	25,1	2,4	DF	Godkänt
17	v-rum	9,6	0,0	9,6	2,5	55	Avskv>45	26,5	0,9	-	Underkänt
18	kök/matplats	15,2	0,0	15,2	2,5	34	13,4	16,7	1,4	DF	Godkänt
19	sovrums	6,8	0,0	6,8	1,7	55	Avskv>45	25,2	1,0	DF	Godkänt
20	sovrums	11,2	0,0	11,2	1,7	34	13,4	15,3	1,4	DF	Godkänt
<b>Plan 03</b>											
21	v-rum	14,5	0	14,5	5,1	31	12,6	35,5	3,2	DF*	Godkänt
22	sovrums	15,5	0	15,5	6	27	11,7	38,5	4,4	DF*	Godkänt
23	kök/matplats	10,6	0	10,6	2,5	49	Avskv>45	23,9	1,5	DF*	Godkänt
24	sovrums	9,8	0	9,8	1,7	28	12,1	17,4	1,7	DF	Godkänt
25	v-rum/kök	19,1	0	19,1	3,4	28	12,1	17,8	1,5	DF*	Godkänt
26	sovrums	6,8	0	6,8	1,7	28	12,1	25,1	2,7	DF	Godkänt
27	v-rum	9,6	0	9,6	2,5	49	Avskv>45	26,5	1,1	DF*	Godkänt
28	kök/matplats	15,2	0	15,2	2,5	28	12,1	16,7	1,7	DF	Godkänt
29	sovrums	6,8	0	6,8	1,7	49	Avskv>45	25,2	1,6	DF	Godkänt
30	sovrums	11,2	0	11,2	1,7	28	12,1	15,3	1,6	DF	Godkänt
<b>Plan 04</b>											
31	v-rum	14,5	0	14,5	5,1	25	11,3	35,5	3,5	DF*	Godkänt
32	sovrums	15,5	0	15,5	6	22	10,4	38,5	5,2	DF*	Godkänt
33	kök/matplats	10,6	0	10,6	2,5	41	15,3	23,9	2	DF	Godkänt
34	sovrums	9,8	0	9,8	1,7	23	10,9	17,4	2,7	DF*	Godkänt
35	v-rum/kök	19,1	0	19,1	3,4	23	10,9	17,8	1,9	DF*	Godkänt
36	sovrums	6,8	0	6,8	1,7	23	10,9	25,1	3,3	DF	Godkänt
37	v-rum	9,6	0	9,6	2,5	41	15,3	26,5	1,9	DF	Godkänt
38	kök/matplats	15,2	0	15,2	2,5	23	10,9	16,7	2	DF	Godkänt
39	sovrums	6,8	0	6,8	1,7	41	15,3	25,2	2	DF	Godkänt
40	sovrums	11,2	0	11,2	1,7	23	10,9	15,3	2,1	DF	Godkänt

Tabell: Dagsljusfaktor i tillkommande lägenheter på Kumlet 23.  
(ACC 2022).

Enligt förslaget kommer ett antal rum inte klara dagsljusfaktor 1,0%. För gatuhus och gårdshus på fastigheten Kumlet 15 bedöms påverkan av det nya gårdshuset på Kumlet 23 bli minimal med avseende på dagsljusstillgången.

För gathuset på fastigheten Kumlet 23 är det 13 stycken rum som får en minskad dagsljusstillgång och erhåller en dagsljusfaktor under 1,0%. Det ska dock noteras att samtliga av dessa rum är sovrums och samtliga ingår i genomgående lägenheter med fasad mot både gata och gård. Mot gatan har lägenheterna kök och vardagsrum och där en större tillgång till dagsljus.



I förtätningsprojekt är det förväntat att ett antal rum får en dagsljusfaktor under 1,0%, detta gäller särskilt förtätningsprojekt i stadskvarter.

För det nya gårdshuset har samtliga vistelserum från entréplan upp till plan 4 testats enligt BBR 6:322 allmänna råd. Av de 40 rum som testades, är det 2 rum som inte uppfyller rekommendationerna. Av dessa lägenheter har samtliga minst ett rum som klarar kraven i BBR. Sett till de rum som inte når kraven är det samtliga som med endast en liten marginal missar målet. Dessa rum kan betraktas som fullgoda avseende dagsljus. Skillnaden i ett resultat på DF 0.8 % och 1.0 % är svår att uppfatta i verkligheten.

Det är ovanligt att alla vistelserum i ett nybyggt bostadshus uppfyller kraven enligt det allmänna rådet. Problemet är särskilt vanligt i planer med stadskvarter. Det nuvarande kravet måste därför användas med försiktighet och hänsyn tas till bostaden som helhet, rumsfunktion och dagsljusöppningars storlek och placering.

Förutsättningarna för kvarteret medför utmaningar men inte i den utsträckningen att bebyggelsen, efter ytterligare åtgärder, inte kan uppföras enligt förslaget.

För att förbättra upplevelsen av dagsljus i befintliga lägenheter införs en bestämmelse (f1) på plankartan att fasaderna i gårdshuset ska utföras i ljus kulör.

### **Ekosystemtjänster och lokalklimat**

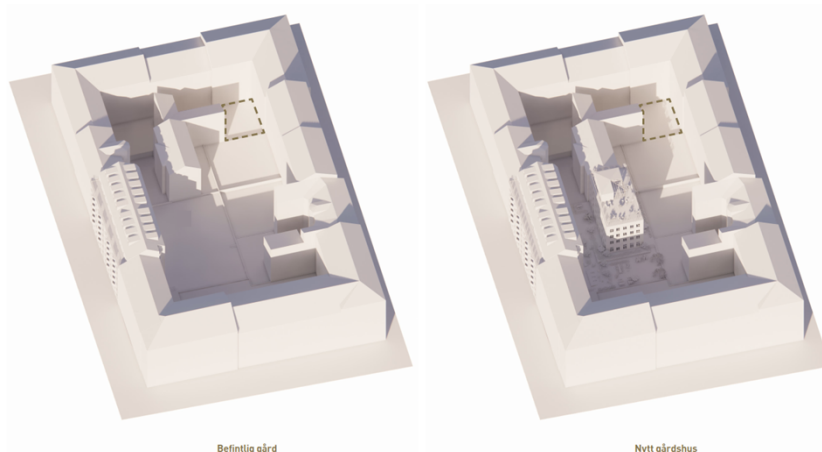
Växtligheten på gården är viktig för ekosystemtjänster så som att hålla nere temperaturen, ta hand om regnvatten samt bibehålla biodiversiteten och tillhandahålla mat till pollinatörer. Växtbäddar bidrar till biologisk mångfald.

### **Barnkonsekvenser**

En större del av gården bebyggs vilket minskar det fria lekutrymmet för barn. I förslaget till gårdsutformning finns likafullt lekmöjligheterna kvar. Den ostörda gården ger även möjlighet till lek i tyst miljö.

Förhållandena för barnen i förskolan på fastigheten Kumlet 18 har studerats. Utredningen visar att under höst- och vårdagjämning vid kl 16:00 på eftermiddagen sker en ökning av

skuggpåverkan på gården. I övrigt sker ingen förändring vid studerade datum och klockslag. Kontorets erfarenhet är att de allra flesta barn hämtas vid den tiden.



### **Avvägning mellan olika intressen**

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder i ett mycket centralt och attraktivt läge med närhet till service och kollektivtrafik. Lägenheterna är skyddade från omgivande trafikbuller och den gemensamma gården bedöms trots minskad yta, kunna göras attraktiv med grönska, lek- och uteplatser.

Uppförandet av gårdshuset gör att sol- och dagsljusförhållanden i vissa lägen påverkas negativt. Både i befintliga lägenheter och eventuellt i tillkommande lägenheter i gårdshuset. Gårdshuset placering i förhållande till gathuset påverkar även insynen lägenheterna emellan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att olägenheten inte är av en sådan grad att detaljplanen inte skulle kunna genomföras. För bostäder i det nya gårdshuset kan åtgärder vidtas som gör att kravet på dagsljus kan uppnås.

Gårdshus är och har varit vanligt förekommande i Stockholms innerstad. På fastigheten fanns fram till 1966 ett gårdshus. Kontoret bedömer att ett gårdshus inte skulle skada kvarterets gårdsmiljö på ett sådant sätt att förslaget inte skulle kunna genomföras.

I en avvägning mellan olika intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att tillskottet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, överväger i förhållande till de negativa konsekvenser som uppförandet av gårdshuset får för befintliga bostäder och gemensam gårdsmiljö på fastigheten och inom kvarteret. Kontoret bedömer att den olägenhet som befintliga

lägenheter eventuellt drabbas av i form av minskat dagsljusinsläpp inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med anledning av fastighetens mycket centrala läge i Stockholms innerstad.

### **Tidplan**

Samråd	25 januari – 8 mars 2022
Granskning	17 maj – 13 juni 2023.
Antagande i SBN	28 september 2023.

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan.

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

##### **Avtal**

Ett plankostnadsavtal, som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen, har tecknats mellan Olov Lindgren AB och Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Detaljplanen innebär att befintliga detaljplaner Pl 1885A, Pl 7575A samt Dp 2002-11341 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och markägoförhållanden  
Fastigheten Kumlet 23 är privatägd av Olov Lindgren AB.

##### **Användning av mark**

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark för bostäder och i mindre utsträckning centrumverksamhet.

##### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför ingen ny fastighetsbildning.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Anslutning av nödvändiga servisledningar inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

#### **Ledningar**

Byggaktören bekostar och ansvarar för utökat abonnemang med ledningsägare för fjärrvärme, elkraft, tele och data respektive vatten och avlopp.

#### **Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuellt behov av marksaneringsåtgärder inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och bekostar åtgärder så att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheten kommer fortsatt vara ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

#### **Dagvatten**

Dagvatten från fastigheten föreslås fördröjas innan det kopplas på ledningsnätet för avledning till Henriksdals reningsverk. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten.

#### **EI/Tele**

Tillkommande byggnad ansluts till befintligt ledningsnät för elkraft, tele- och datanät.

#### **Fjärrvärme**

Tillkommande byggnad ansluts till befintligt ledningsnät för fjärrvärme.

#### **Byggnation**

Genomförandet av detaljplanen fordrar arbete i nära anslutning till befintliga bostäder. Hänsyn behöver tas till detta och

exploatören bör informera boende i kvarteret och minimera risken för störningar under byggtiden. Störningar under byggtiden hanteras enligt Naturvårdsverkets riktlinjer och regleras inte i en detaljplan.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.