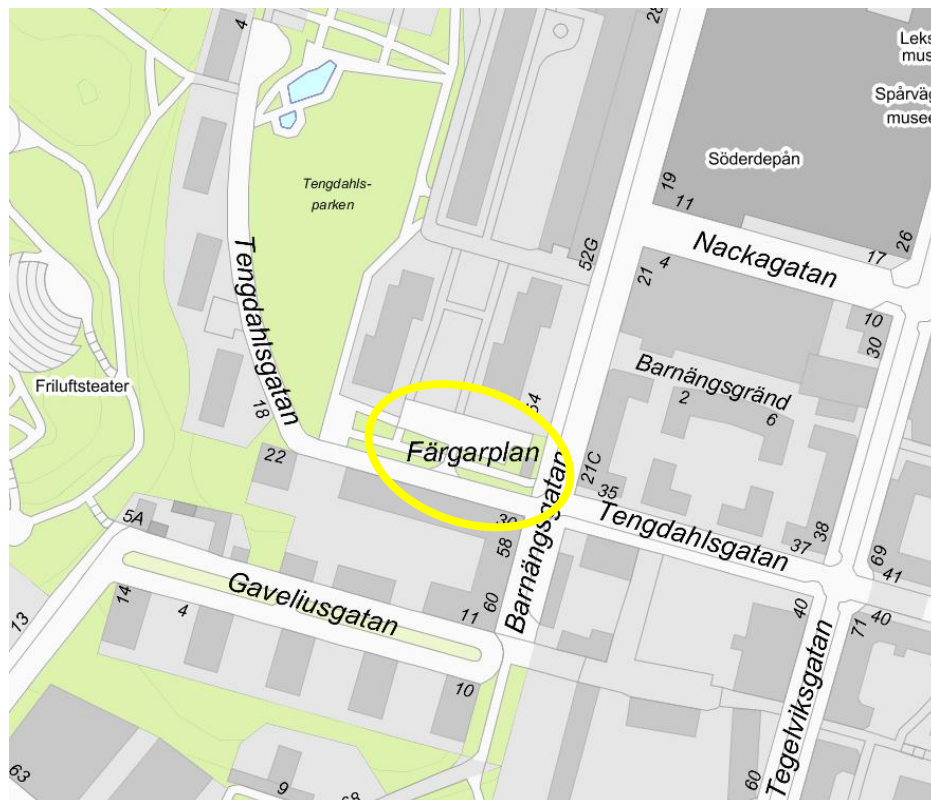


Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten Södermalm
8:57, område vid Färgarplan i stadsdelen
Södermalm i Stockholm, Dp 2015-10893



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Tengdahlsgränd på Södermalm. Planen uppskattas ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder, som avses upplåtas som bostadsrätter, fördelade på tre fristående flerbostadshus i fem våningar med en indragen sjätte våning. I en del av bottenvåningen föreslås lokaler och i källarplan anordnas parkeringsplatser. Elnätstationen som finns idag på platsen föreslås i det mellersta huset.

Idag utgörs planområdet av en befintlig markparkering med 16 parkeringsplatser vilka upplåts av Trafikkontoret. Inom angränsande fastighet Fikonet 7 finns sju befintliga parkeringsplatser vilka ligger i direkt anslutning till och angörs från Färgarplan. Samtliga parkeringsplatserna nås från Tengdahlsgränd.

Planförslaget ska inordna sig i den befintliga skalan och bilda en egen tydlig avläsbar enhet. Ambitionen med planförslaget är att arbeta med tre solitära huskroppar som tillsammans bildar en enhet. Byggnaderna på Färgarplan föreslås byggas med en stomme av trä och fasader ska utföras i trä förutom den nedersta våningen.

Fastigheten Södermalm 8:57, ägs av Stockholms stad och den aktuella delen är markanvisad till Folkhem Trä AB.

Planens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra tre fristående flerbostadshus i fem våningar med en indragen sjätte våning med möjlighet till lokaler i bottenvåningen. Byggnaderna ska inordnas i områdets befintliga skala och genom sitt arkitektoniska uttryck bilda en egen avläsbar enhet. En elnätstation möjliggörs i planen.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Start-PM beslut i stadsbyggnadsnämnden 10 december 2015

Samråd: 30 maj - 11 augusti 2023

Granskning: maj - juni 2025

Antagande: december 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	11
Riksintresse	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	16
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Övergripande	20
Ny bebyggelse	21
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	26
Gestaltungsprinciper	27
Konsekvenser	28
Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Grundläggning	29
Riksintresse	29
Kultuhistoriskt värdefull miljö	29
Gator och trafik	30
Störningar och risker	31
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	35
Tidplan	35
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Verkan på befintliga detaljplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	39

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är,

- *Miljö* (Sweco, 2022-11-10 rev. 2025-03-21)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2024-03-26)
- *Parkering* (Tyréns, 2023-01-25)
- *Bullerutredning* (Akustikbyrån, 2024-12-17)
- *Trafik* (Sweco, 2025-01-02)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR)* (Sweco, 2023-02-08)
- *Geoteknik* (Sweco, 2022-02-09)
- *Sol-dagsljusstudier* (Genral Architecture, 2023-03-30)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Yndemark, Hellsten, Rosberg, 2022-11-23)
- *Kulturmiljöanalys* (Tengbomgruppen AB, 2021-10-27, rev 2023-03-22)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Tengbomgruppen AB, 2023-03-22)

Medverkande

Planen är framtagen av Nynke De Jong och William Stepp på stadsbyggnadskontoret.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är på cirka 1800 kvm och ligger på sydöstra Södermalm i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgatan.

Färgarplan, som är en del av fastigheten Södermalm 8:57, ägs av Stockholms stad.



Fastighetskarta med planområdet rödmarkerat.

Tidigare ställningstaganden

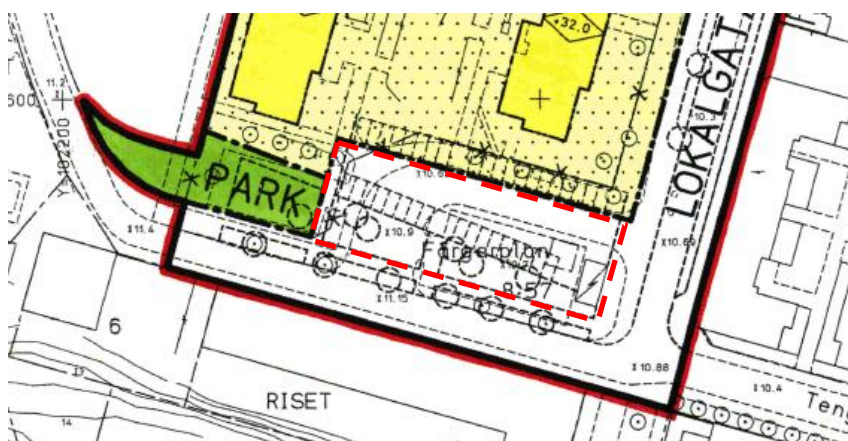
Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnads målet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. I utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse.

I översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer. På grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg. På Södermalm anläggs två nya tunnelbanestationer och lägena kan utvecklas som nya knutpunkter.

Detaljplan

Gällande plan är detaljplan för kvarteret Fikonet mm inom stadsdelen Södermalm i Stockholm, dnr 2002-09169. För den del som omfattar Färgarplan är ändamålet gata. Genomförandetiden löpte ut 2015-06-09.



Utsnitt från gällande "Detaljplan för kvarteret Fikonet mm inom stadsdelen Södermalm i Stockholm", dnr 2002-09169. Planområdet är rödmarkerat.

Markanvisning

Hela fastigheten Södermalm 8:57 ägs av Stockholm stad och den aktuella delen av fastigheten har markanvisats den 12 juni 2014 till Folkhem Trä AB gällande 50 lägenheter.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården "Stockholms innerstad med Djurgården". Området är så präglad av sin historia att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar. En sådan plats är inte fredad mot förändringar men platsens kulturvärden och potential bör tas tillvara som en tillgång för stadens utveckling.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjord yta. En gräsremsa med varierande bredd ligger mellan parkeringen och trottoaren vid Tengdahls gatan. I gräsremsan finns några mindre träd.

Naturvärden, rekreation och friluftsliv

Planområdet har god tillgång till friytor och parker. I nära anslutning till planområdet finns stora grönytor med olika attraktivitets- och nyttjandegrad. De populäraste parkerna är Vitabergsparken och Tengdahlsparke, vars planteringar, promenadstigar och lek- och aktivitetsytor drar många besökare. Tengdahlsparke är en mer aktivitetsinriktad park med lekplats och plaskdamm. Mandelparken har ett läge vid vattnet och ligger centralt i ett urbant vattenlandskap.



Nulägeskarta planområdet rödmarkerat.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordarter

Jorden i området utgörs överst av fyllning, därunder lera på friktionsmaterial på berg. Det är mellan 5-20 meter till berg vilket sluttar från nordväst. Berget innehåller en del sprickor varför bergkvalitén inte bedöms som optimal. Mellan leran och berget består marken av friktionsjord.



Jordartskarta med planområde svartmarkerade. Lera (gul), berg (röd), morän (blå). Längre streckad linje markerar sprickzon.

Ledningar

Elnätstationen inkl. ledningar som idag ligger på Färgarplan ska finnas kvar i området och ska inrymmas i den nya bebyggelsen. Det finns en del ledningar inom planområdet som måste flyttas. Det ledningstråk som går i grönremsan norr om Tengdahlsgatan utanför planområdet berörs av byggnationen och kan komma att behöva flyttas.

Ras/skred

Vid belastning av marken genom t.ex. uppfyllnad kommer sättningar i den lösa leran att inträffa. Efter provtagning bedöms leran vara något överkonsoliderad.

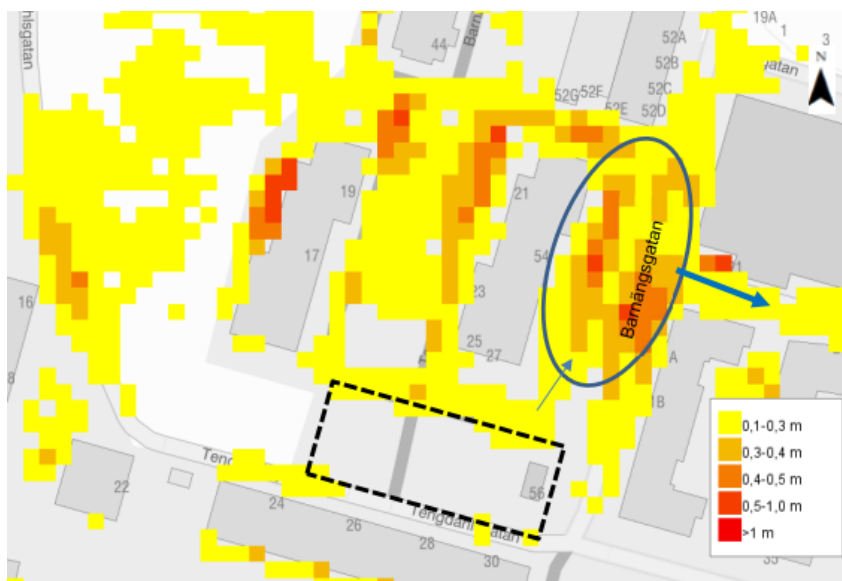
Markradon

Ingen mätning är gjord inom planområdet. För fastigheten Fikonet 7 norr om Färgarplan ligger radonhalten på mellan 40-60 Bq/m³ vilket är under riktvärdet 200 Bq/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att i anslutning till planområdet finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Översvämningsnivåerna uppskattas till cirka 0,1-0,15 meter innan vatten från lågpunkten norr om planområdet töms mot den tydliga lågpunkten i Barnängsgatan som i sin tur avvattnas österut via Barnängsgränd till Hammarby sjö.



Skyfall- och översvämningsrisker med planområdet svartmarkerade. Maxdjup (gul och brun), flödesvägar (blå).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS mars 2025 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Kvalitetskraven för Strömmen är god kemisk ytvattenstatus samt otillfredsställande ekologisk status till 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet otillfredsställande ekologisk status till 2039 innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god ekologisk status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag av en hårdgjord parkeringsyta med inslag av gräsbeklädd mark och några mindre träd. Marken inom området utgörs främst av lera vilket ger begränsade möjligheter för infiltration av dagvatten inom området. Dagvatten från området avleds via ett duplikat ledningssystem till Strömmen – Hammarby sjö.

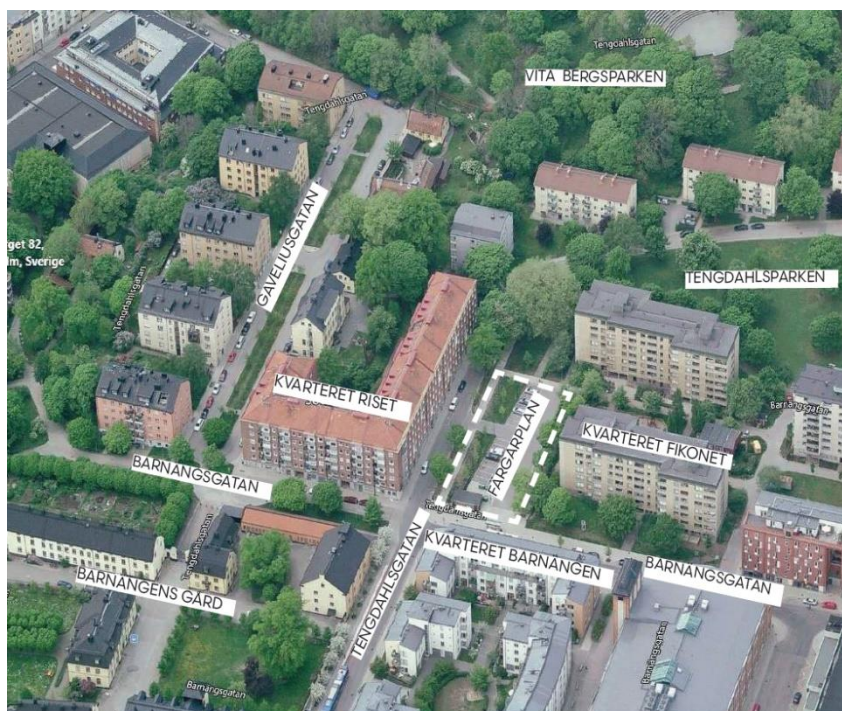
Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en elnätsstation tillhörig Ellevio AB.

Stadsbild

Färgarplan är belägen söder om kvarteret Fikonet som består av fem fristående bostadshus uppförda 1963-65. I samband med uppförande av de nya bostadshusen skapades också en ny entrépark till Tengdahlsparken, genom att föra över kvartersmark från Fikonet till stadens mark. År 2005 förtätades området med två smala lamellhus längs Barnängsgatan. I samband med uppförande av de nya bostadshusen smalnades Barnängsgatan av till en 18-meters gata med trädplantering och kantstensparkering. Väster om kvarteret ligger Tengdahlsparken som anlades i slutet av 1930-talet. Öster om planområdet ligger kvarteret Barnängen, ett gammalt industriområde av högt kulturhistoriskt värde. Området har delvis förtätats med ny bostadsbebyggelse under mitten av 1990-talet. Söder om Färgarplan ligger kvarteret Riset, ett flerbostadshus i tegel.

I närområdet ligger kvarteret Persikan där byggandet av cirka 1240 lägenheter pågår då bussterminalen har flyttat till Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen.



Färgarplan ligger i hörnet Tengdahlsplan och Barnängsgatan, mellan kvarteren Riset och Fikonet. Färgarplan upptas idag huvudsakligen av en asfalterad parkeringsplats. Ett grönstråk med trädrad anlagd 2006 löper från Barnängsgatan mot Tengdahlsparken. På Färgarplan invid Barnängsgatan står en nätstation. (Tengbom, 2023)

Områdets bebyggelse är mycket varierad med olika sammanhållna enhetliga bebyggelsegrupper men även solitära hus i olika höjder från en till sex våningar från olika tider.

Takformer varierar alltifrån från sadeltak, mansardtak och platta tak. Områdets förindustriella bebyggelse karaktäriseras av småskaliga rödfärgade trähus och främst gulfärgade stenhus. 1900-talets byggnader i området domineras av lamell- och skivhus i ljusa kulörer med enhetlig utformning i sammanhållna bebyggelsegrupper.



Kvarteret Fikonet med sex stora flerfamiljshus i åtta våningar efter ritningar av J. Höjer och S. Ljungqvist 1964. Kvarteret har under 2005 förtätats med flerfamiljshus mot Barnängsgatan och Skånegatan efter ritningar av Svenska bostäder/AIX. Förtätningen utfördes med höga hus i gatuliv som utbyggnad av kvartersstad vilket bröt mot det modernistiska kvarterets idé om hus i park. (Tengbom, 2023)



Kvarteret Riset 10 vid Färgarplan uppförd 1949 efter ritningar av Ernst Grönwall. Vy från Tengdahlsparken. (Det stora trädet vid Tengdahlsgratan vid Färgarplan har sedan bilden togs tagits ned.) (Tengbom, 2023)

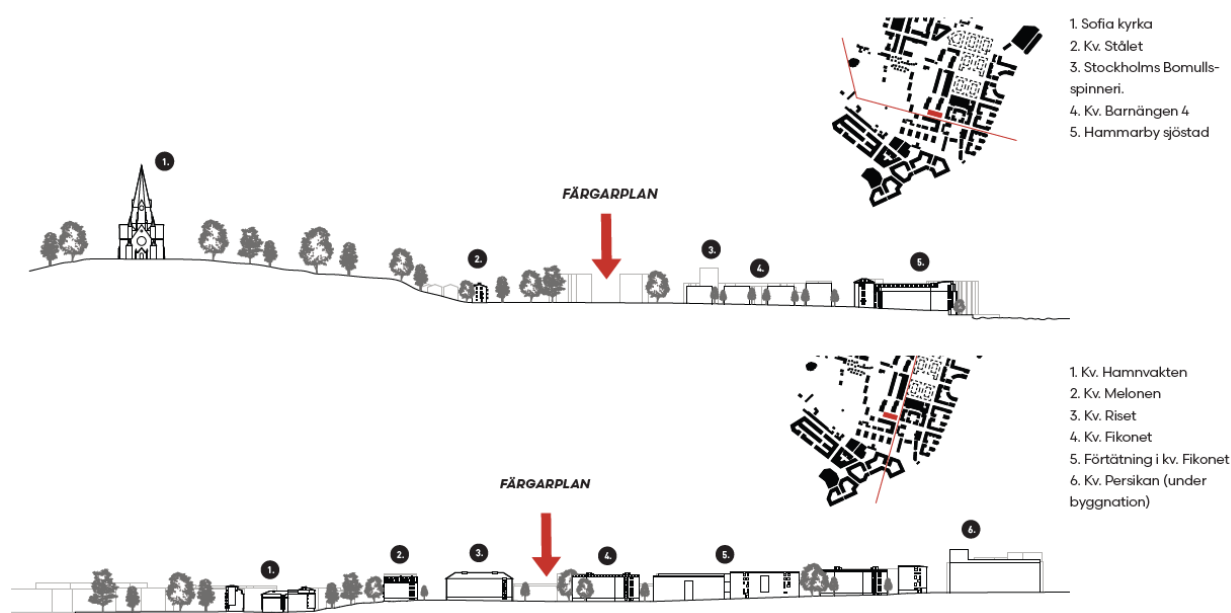


*Kvarteret Riset 6 i vy från Tengdahlsparken.
(Tengbom, 2023)*



Kvarteret Stålet. Smalhus i tidstypisk funktionalistisk stil uppfört 1930-tal. (Tengbom, 2023)

Planområdet och det närmaste området är plan mark, inga stora variationer existerar. Men det är också en del av Vita Bergens östra flanker som utgör en kontinuerlig nedtrappning ner mot Hammarby sjö.



Områdets topografi och silhuett. (Tengbom, 2023)

Riksintresse

Uttryck för riksintresset av relevans för utredningsområdet:

- Bevarade rester av det äldsta gatunätet på Södermalm.
- Det stora reglerings- och utbyggnadsområdet på malmarna, med planstruktur, kyrkor, offentliga byggnader och bostäder.
- Den förindustriella stadens spridning av verksamheter och sociala skiktning i boendet.
- Områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talet, både för aristokratin, den nya klassen av rika borgare och för ett lägre borgerligt skikt - stadspalats, malmgårdar, borgargårdar samt även äldre parker och inslag av grönska.
- De lägre samhällsklassernas småskaliga trähus i stadens dåvarande ytterkanter och otillgängliga delar.
- Det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystemet och gator av olika bredd och karaktär, och byggnader i bestämda hushöjder.
- Genombrottsator och områden planlagda som "ny" stadsdel" i enlighet med 1874 års byggnadsstadga.

- Den täta och enhetliga stenstadsbebyggelsen. 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling.
- Parkanläggningar och grönska, innerstadens koloniträdgårdar.
- Industrimiljöer som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1600-talet, bland andra; Barnängen.
- Anrika restauranger och värdshus, ordenshus och lokaler för olika sällskap, bland andra; Fåfängan.
- Andra Stockholmska särdrag som exempelvis anpassningen till naturen.
- Vyerna från viktiga utsiktspunkter och blickfång.
- De tydligt avläsbara "årsringarna" i stadsväxten.
- Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden.

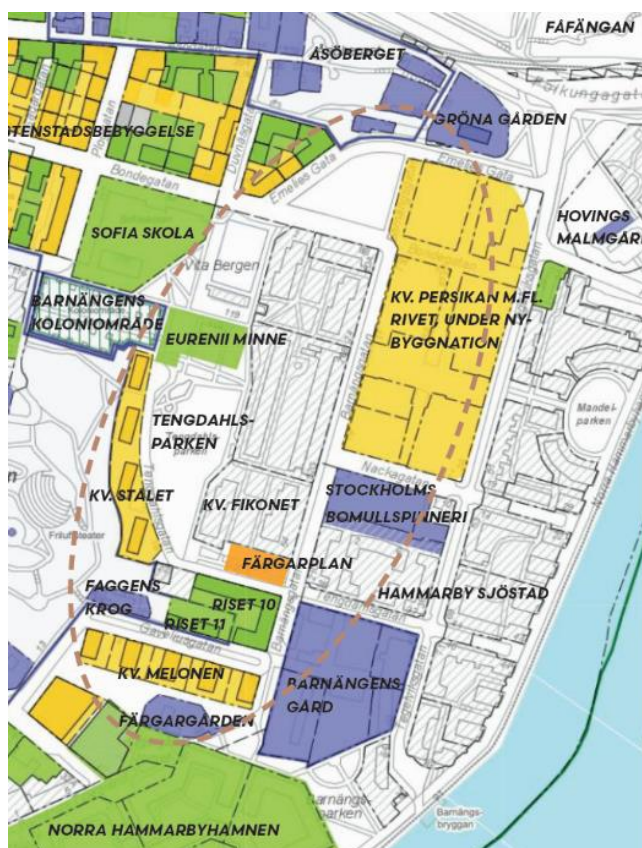
Områden som utgör värdekärnor enligt översiktsplanen på östra delen av Södermalm i närområde av Färgarplan är;

- Åsöberget (Ett område med äldre småskaliga trähus och ålderdomlig miljö).
- Vita Bergen (Bergspark anlagd vid 1800-talets slut).
- Barnängens koloniområde (Koloniområde från 1900-talets början).
- Barnängen (Industrimiljö från 1700-talet).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet som helhet gränsar till bebyggelse av olika karaktär från flera olika tidsepoker som berättar om stadsdelens stads- och bebyggelseutveckling och bär viktiga spår i områdets historia. Spåren från områdets tidigaste historia och utveckling som representeras av de förindustriella bebyggelselämningarna och den småskaliga bebyggelse och malmgårdar som växte upp i området under 1700- och 1800-talen är synnerligen värdefulla och viktiga för förståelsen av områdets uppkomst och framväxt. Stadsdelens gröna kulturarv, som planerade parker och trädgårdar såsom Tengdahlsparken har synnerligen stora park- och trädgårdshistoriska värden, liksom stora miljöskapande värden.

Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Mitt emot planområdet vid Tengdahlsgratan ligger den grönklassade kvarteret Riset 10 (Folkhemmet, Ernst Grönwall, 1949). Längs Barnängsgatan finns Barnängens gård (Förindustriell stenhusbebyggelse, 1700-tal) och Stockholms bomullsspinneri (Industriell bebyggelse, 1917) som är blåklassad och vid parken finns den gulklassade kvarteret Stålet (Funktionalism, smalhus, 1930-tal). Planområdet gränser direkt mot kvarteret Fikonet som inte har klassifika- (storskaligt modernistiskt kvarter med skivhus, 1960-tal).



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering (Tengbom, 2023)

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet ligger Sofia skola samt ett flertal förskolor. Skolan har cirka 890 elever i årskurs F-9. På förskolorna i området går cirka 160 barn. Utöver skolgården används närliggande parker Tengdahlsgratan och Vitabergsparken under skolraster.

Sjukvård

Närmaste sjukhus är Södersjukhuset som ligger på Södermalm. Åsö vårdcentral är närmaste vårdcentral som ligger 1,3 km bort.

Kommersiell service

Några mindre butiker, restauranger och kaféer finns i närområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger idag cirka 400 m norrut på Bondegatan eller söderut vid Vintertullstorget. I den kommande nybyggnationen i kvarteret Persikan cirka 350 m norr om planområdet byggs utöver bostäder en ny livsmedelsbutik.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgratan. Fordonstrafik är tillåten på samtliga gator i området. Det är Tegelviksgatan som är den huvudsakliga in- och utfarten till området tillsammans med Barnängsgatan som leder till Bondegatan och vidare in på Södermalm. Tengdahlsgratan är en återvändsgata med vändplan längre bort i Tengdahlsgratensparken.

Bilparkering i huvudsak tillåten på samtliga gator. Planområdet utgörs av en befintlig markparkering med 16 parkeringsplatser vilka upplåts via Stockholms stad Trafikkontoret. Inom fastigheten Fikonet 7 finns sju befintliga parkeringsplatser vilka ligger i direkt anslutning och angörs från Färgarplan. Parkeringsplatsen på Färgarplan angörs från Tengdahlsgratan.



Befintlig situation (2023).

Kvartersgator inom fastigheten Fikonet 7 ansluter idag mot markparkeringen vid Färgarplan samt mot Barnängsgatan. Idag bygger trafikföringen på att fordon kör in från en av ovan nämnda gator och ut vid den andra. Kvartersgatorna möjliggör

för tillgänglig angöring, parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) och avfallshantering.



Befintligt gatunät. Blå färg är gata för fordonstrafik, röd prick är befintliga busshållplatser. (Tyréns, 2022)

Gång- och cykeltrafik

Längs med Tengdahlsgatan och Barnängsgatans båda sidor finns breda gångbanor. Gångnätet i området är finmaskigt. Gående kan idag röra sig på trottoaren på båda sidor längs Barnängsgatan och Tengdahlsgatan. Tengdahlsgatan har endast ensidig trottoar från där gatan möter Tengdahlsparken. Inom kvarteret Fikonet är kvartersgatorna utformade för blandtrafik och alla trafikslag samsas om samma yta. Dessa gator ansluter mot såväl Tengdahlsgatan som Barnängsgatan.

Cykeltrafik sker i blandtrafik på gatorna. Det finns en koppling för gående och cyklister, i Barnängsgatans förlängning, vidare söderut. Norrut ansluter gatunätet till regionalt cykelpendlingsstråk som bland annat går mellan Slussen och Nacka.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Stombuss 2 trafikerar Tengdalsgatan och busslinje 57 och 66 trafikerar Barnängsgatan. En utbyggnad av tunnelbanans blå linje planeras med uppgång vid Katarina Bangata cirka 500 meter sydväst om planområdet. Hållplats för pendlingsbussar finns vid Londonviadukten cirka 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Området består av plan mark, inga stora variationer existerar.



Befintligt nät av gång- och cykelvägar. Röda linjer är cykelväg och streckade linjer är gångväg med inslag av cykeltrafik. (Tyréns, 2022). Planområdet svart markerad.

Störningar och risker

Förorenad mark

Historiska flygfoton från år 1960 visar att området tidigare utgjorts av småskalig industri. En före detta grafisk industri har lokaliserats 50 meter nordost om undersökningsområdet.

En miljöteknisk markundersökning har utförts med provtagning av jord, asfalt och grundvatten (Sweco, 2022 rev. 2025). Proverna analyserades för 11 olika metaller (inkl. Hg), alifater, aromater, BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylen) och PAH, samt för klorerade lösningsmedel (alifater inklusive vinylklorid). Resultatet visar på halter av aromater (> C10-C16), alifater (> C16-C35), bly, kobolt, PAH H och PAH M som ligger över riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt halter av koppar, krom och kvicksilver som ligger över riktvärden för mindre än ringa risk (MRR). Klorerade lösningsmedel har inte påträffats i grundvatten.

Bedömningen av föroreningssituationen visar att föroreningarna i jord är koncentrerade till den västra delen av undersökningsområdet. De förhöjda halterna av kobolt inom området bedöms härröra från naturligt förhöjda kobolthalter i lera vanligt förekommande i Stockholmsområdet. Grundvatten påvisade endast låga föroreningsnivåer. Även asfalt påvisade låga nivåer av PAH:er. Analyserna påvisade halter av PAH16 under 70 mg/kg vilket är riktvärdet för fri återanvändning enligt Vägverkets publikation (2004).

Miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet har i november 2022 underrättats om påträffade föroreningar.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

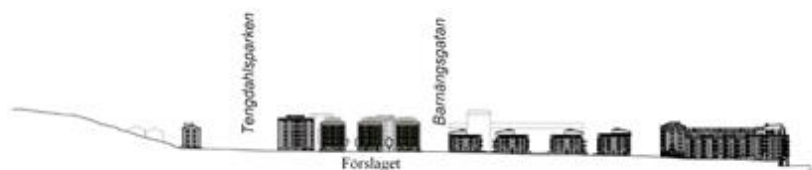
Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Barnängsgatan och Tengdahlgatan. Trafikbullernivåerna inom planområdet ligger mellan 55-60 dBA ekvivalent nivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. På Barnängsgatan, ungefär 10 meter från fasad, finns en busshållplats som även används som pausplats.

Planförslag

Övergripande

Planförslaget syftar till att uppföra cirka 50 lägenheter i tre fristående flerbostadshus. De tre huskropparna bildar en egen grupp med ett eget uttryck inom en för Stockholm ovanligt heterogen omgivning. Samtliga byggnadskroppar ska få samma höjd i fem våningar och avslutas med indragen sjätte våning.



Befintliga fasader längs med Tengdahlsgatan med arkitektoniska förslaget inritad (General Architecture, 2023)



Befintliga fasader längs med Barnängsgatan med arkitektoniska förslaget inritad (General Architecture, 2023)

Bottenvåningen föreslås utföras i natursten vilket syftar till att ge byggnaden en solid grund. I hörnet Barnängsgatan-Tengdahlsparken ska det finnas en lokal i bottenvåningen. I andra hörnet mot parken kan en lokal inrymmas i bottenvåning. Mellan husen bildas två gårdar varav en i förslaget består av infarten till parkeringsgaraget under samtliga tre hus.

Platsen är obebyggd med undantag av den elnätsstation som ska omplaceras inom planområdet. Elnätsstationen föreslås en flexibel placering – antingen i källardelen eller i entréplan i det mellersta huset.



Flygbild från sydost med förslaget markerat i rött. (General Architecture, 2023)

Planområdet omfattar i huvudsak ny kvartersmark för bostadsbebyggelse. Därutöver omfattas en liten del allmän plats gata av plantekniska skäl för att möjliggöra utfartsförbud mot Barnängsgatan samt reglering av balkonger mot och över Tengdahlgatan.

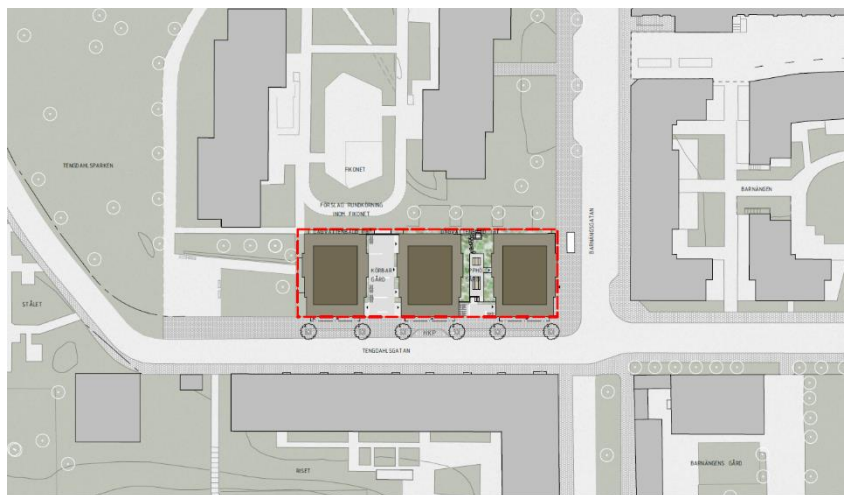
Ny bebyggelse

Området kring Färgarplan präglas av en för Stockholm ovanligt stor mångfald av planideal med skiftande volymhantering. Varje tidslager är avgränsat och utläsbart. Här finns inslag av de flesta av Stockholms byggnadsordnings identifierade stadskaraktärer. Gaturummen karaktäriseras av byggnaderna som har omväxlande kvartersform och öppna strukturer ofta med olika takfotshöjd.



Fasad mot Barnängsgatan. I hörnet Barnängsgatan Tengdahlsgratan föreslås en lokal för centrumändamål. (General Architecture, 2024)

Med en tydlig gruppering föreslås planförslaget bilda en egen avläsbar enhet med respekt för intilliggande byggnaders karaktär. Volymen anpassas till de höjder som etablerats på Barnängsgatans västra sida.



Förslaget redovisat i inom planområde i rött. De tre byggnaderna har som ambition att bilda en egen utläsbar enhet inom den heterogena omgivningen. (General Architecture 2024)

Boendeparkering kan ordnas i källare med infart från Tengdahlsgratan. Lådcykelparkering kan anordnas i gatuplan. Parkeringsgaraget ska vara tillgänglig för boende via hiss och trapphus.

Den befintliga elnätstationen föreslås flyttas in i bebyggelsen. Elnätstationen möjliggörs med en flexibel placering – antingen i källardelen, eller i bottenplan i det mellersta huset. Placeringen beror på om garaget behöver inrymmas i källarvåningen, eller om inhyrning av parkeringsplatser på annan fastighet är möjlig. Om källarvåningen utgår föreslås elnätstationen placeras i bottenvåning och den västra gården kan utformas för vistelse. Byggaktörens avsikt är att i första hand hyra parkeringsplatser på annan fastighet.

Soprum föreslås placeras nära gatan.

Dagvatten ska tas om hand lokalt och föreslås i växtbäddar och fördröjningsmagasin.



Fasad mot Tengdahlgatan. Fasader ska utföras i trä och bottenvåningen ska utföras i annat material (General Architecture, 2024)

Den heterogena omgivningen påkallar ett eget uttryck och byggnaderna föreslås av den anledningen byggas med en stomme av trä och med trä som dominerande inslag i fasad.

Den föreslagna trähustekniken med sina förhållandevis tjocka bjälklag leder till en, i modernt byggande, något högre bjälklagshöjd på tre meter.



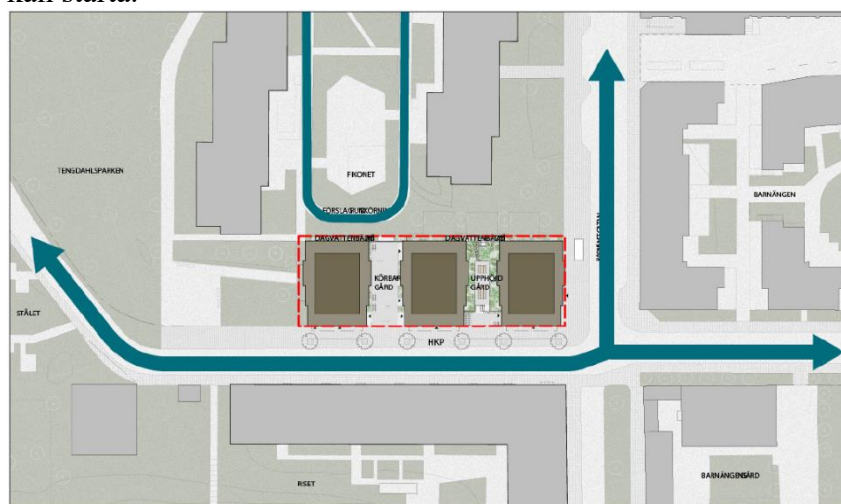
Fasader mot norr (General Architecture, 2023)

Byggnaderna föreslås få balkonger på kortsidorna, mellan huskropparna och mot parken. Genom djupt placerade dörrar och fönster i fasad kan de få möblerbara och tillgängliga mått.

Gator och trafik

Gatunät

Inga större förändringar av det allmänna trafiknätet planeras. Angöring till kvarteret Fikonet 7 kan ske från den befintliga infarten vid Barnängsgatan. Dock försvinner den angöringsmöjlighet söderut mot Tengdahlsgatan. Konsekvenser är att kvarteret Fikonet 7 får rundkörning inom kvarteret. Ett skissförslag för rundkörningen har tagits fram under planarbetet. Ändringar på kvarteret Fikonet 7 för utryckningsfordons framkomlighet samt sophantering ska vara klara innan bygget kan starta.



Körvägar för motorfordonstrafik inom utredningsområdet. Planområdet rödmarkerat. (Sweco, 2024)

Biltrafik och parkering

Boendeparkering ska ske i parkeringsgarage under husen med in- och utfart från Tengdahls gatan. Befintliga parkeringsplatser på Färgarplan utgår.

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkerings-PM tagits fram. Det lägespecifika parkeringstalet har identifierats till 0,36 för det aktuella projektet. Parkering sker inom kvartersmark i källare. Besöksparkering ordnas i källare på kvartersmark. För aktuell detaljplan görs varken ned eller uppräknings då lägenhetsfördelningen bedöms som jämnt fördelad mellan stora och små lägenheter. Det projektspecifika parkeringstalet har bestämts till 0,28. Totalt föreslås en reduktion om 25 procent till följd av mobilitetsåtgärder.

Gång- och cykeltrafik samt cykelparkering

Förslaget påverkar inte befintlig gång- och cykeltrafik. Under ett genomförande kan det bli vissa störningar längs Barnängsgatan och Tengdahls gatan i läget för byggnation.

Projektet planeras för att ha en hög nivå av mobilitet. Bland annat planeras för en cykelpool innehållandes olika typer av elassisterade cyklar. Det gröna p-talet innebär bland annat främjande av cykling och hållbart resande genom att öka andelen cykelresor. För bostäderna har 127-178 cykelplatser ordnats, varav 120 inomhus och 14 utomhus. Cykelparkering planeras i närhet av entréer eller lättillgängligt i parkeringskällaren. Cykeltalet för projektet bedöms till 2,5-3,5 cyklar/100 kvm ljus BTA.

Kollektivtrafik

Den planerade exploateringen bedöms ha ett bra kollektivtrafikläge med direkt närhet till stombuss linje 2. Busshållplatsen för busslinje 66 och 57 kommer fortsatt finnas vid Barnängsgatan i höjd med Färgarplan.

Tillgänglighet

De tre nya husen underbyggs med ett parkeringsgarage med plats för såväl bil som cykelparkering. I källaren finns även parkeringsplatser för fordon av personer med särskilda förutsättningar (RHP). Från RHP kan lägenheter nås via hiss.

Tillgänglig angöring och avfallshantering för ny bebyggelse längs med Tengdahls gatan föreslås ske i gatan. Den långsgående kantstensparkeringen på södra sidan tas bort då gatans bredd inte

uppfyller önskad standard. Befintlig RHP på Tengdahlsgatan behålls, vid detaljprojektering kan läget för denna parkeringsplats behöva justeras för att säkerställa körspår till in- utfart för den nya bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området, ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

El/Tele

El/tele finns utbyggt i området, ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Energiförsörjning

Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske genom soprum i mellersta huset. Angöring sker i körbanan på Tengdahlsgatan 25 meter från bostads- och lokalentré i och med denna lösning uppfylls Stockholms stads krav för tillgänglig angöring.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Räddningsväg krävs för att ge åtkomlighet till räddningstjänstens höjdfordon. Vägarna är Barnängsgatan och Tengdahlsgatan. I norr gränser planområdet mot privatmark och i väst gränsar området mot parken vilket omöjliggör för räddningstjänstens höjdfordon att nå husen från de sidorna. Därför behöver alla tre hus förses med trapphus med särskilt skydd mot brand- och brandgasspridning som används i höga byggnader eller i de fall utrymning med räddningstjänstens stegutrustning inte är möjlig, d.v.s. TR1 eller TR2 trapphus. Räddningstjänsten ska ha tillträde till byggnaden. Tillträdesvägar utgörs av dörrar i fasad, och trapphus. Parkeringsgarage är åtkomligt via trapphus.

Utryckningsfordons framkomlighet och tillgänglighet till brandpostnätet ska beaktas för att eventuella räddningsinsatser ska kunna genomföras i området. Avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till markbrandpost ska understiga 75 meter. Angreppspunkter är åtkomliga inom 50 m från befintligt gatunät.

I förslaget till planen utförs byggnaderna i byggnadsklass Br1. Dimensionering av brandskyddet har sin utgångspunkt i förenklad dimensioneringsmetodik. Delar av brandskyddet har dock dimensionerats analytiskt. Boendesprinkler installeras vilket medför att fasader kan, med undantag för markplan, utföras med brännbart material. För att klara brandspridningsrisken mellan byggnaderna utförs ytterväggarna i klass EL60 i förslaget med undantag för fönster som enligt genomförd analytisk dimensionering kan utföras utan brandklass om boendesprinkler installeras. Trapphus utförs i förslaget till planen som tr2-trapphus vilket medför att utrymning kan ske utan medverkan från räddningstjänsten.

Gestaltungsprinciper

Volymhantering och gestaltungsprinciper syftar till att de tillkommande byggnaderna ska inordnas i den omgivande bebyggelsen avseende skala samt uppnå ett sammanhållet uttryck för de nya byggnaderna. I plankartan regleras byggnadernas höjd, indragen våning och fasadmateriäl. Därutöver regleras balkongernas utbredning och djup med syfte att skapa ett sammanhållet uttryck och att balkongerna ska underordna sig byggnadernas volym.



Barnängsgatan norrut. Ny bebyggelse regleras i höjd med syfte att inordnas i befintlig skala. (General Architecture, 2024)

Ny bebyggelse på Färgarplan ska ha ett sammanhållet enhetligt arkitektoniskt uttryck som kan komplettera stadsdelsområdets tidstypiska bebyggelsegrupper och skapa en ny tydlig årsring i området. Nya byggnader ska vara sammanhållna avseende volymer, material och färgsättning.

Infartsramp till källare

Den befintliga elnätstationen som finns idag på fastigheten ersätts med en ny station som föreslås få ett av två lägen; antingen inryms den i parkeringsgaraget, vilket innebär att det ställs särskilda krav på infartsrampens lutning och fri höjd. Skulle elnätstationen hamna i källare ska utformning av ramp ske på följande sätt:

Lutning 1:9

Övergångslutning 1:18

Minsta bredd 3,8 meter

Rampen ska ha en fri höjd om 2,3 meter.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Eftersom förslaget har relativt begränsade miljöeffekter bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen eller MB 6 kap 11 §, att en miljöbedömning behöver upprättas.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen ligger i Stockholms innerstad vilket är ett område av riksintresse för kulturmiljövården, men berör i övrigt inte något område av nationell eller internationell skyddsstatus.

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Befintliga träd längs Tengdahlsgratan riskerar att skadas under byggtiden varför nya träd kommer att planteras längs gatan. De mindre träd som finns inom planområdet kommer att tas bort.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Föroreningsberäkningar baserat på schablonhalter enligt StormTac® har utförts före och efter omdaning, både med och utan föreslagna LOD-åtgärder. Påverkan avseende tillförsel av olika föroreningar till recipienten med föreslagna LOD-åtgärder blir mindre eller densamma som i nuläget vilket generellt innebär att möjligheten att uppnå eftersträvad MKN påverkas i positiv riktning. Planförslaget bedöms därmed inte försvåra för möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Grundläggning

Byggnaderna med underliggande parkeringsgarage samt nätstation bör genomgående grundläggas på borrade stålplåtar minst 1 m in i friskt berg med hänsyn till det starkt lutande berget.

Riksintresse

Planförslaget bedöms innebära liten påverkan på riksintresset för kulturmiljövården "*Stockholms innerstad med Djurgården*". Planförslaget bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I närområdet finns flera värdefulla kulturmiljöer. Planförslaget bedöms inte påverka dessa värdefulla kulturmiljöer negativt. Stadsbilden påverkas främst på lokal nivå längs Tengdahlsgatan, Barnängsgatan och från kvarteret Fikonet.

Färgarplan har en viss betydelse som en öppen plats som bidrar till stadsdelsområdets rumslighet och bidrar till möjligheten att uppleva omgivande bebyggelse och grönska. Förslaget med kompletterande bebyggelse på Färgarplan minskar därmed förekomsten av stadsdelsområdets öppna rum samt förtätar kvarteret Fikonet ursprungliga utbredning ytterligare.

Förslaget bedöms dock som helhet vara väl anpassat till stadsdelens kvarters-, gatu- och bebyggelsestruktur. Den kompletterande bebyggelsen är utformad som en ny sammanhållen bebyggelsegrupp med enhetlig arkitektur som kan skapa en ny årsring i stadsdelsområdet.

Förslaget bedöms gestaltats med beaktning av områdets bebyggelsestruktur, skala, volymer och takformer på ett respektfullt sätt. Fasader av trä är dock inte karaktäristisk för staden eller stadsdelens bebyggelse och kan avvika från områdets materialitet.



Bebyggelse mot Tengdahlsgatan (General Architecture, 2024)

Sammantaget bedöms förslaget till ny bebyggelse på Färgarplan inordna sig i den befintliga bebyggelsens struktur och karaktär och motsvarar därmed kravet på anpassning till områdets kulturvärden genom beaktning av platsens förutsättningar (PBL 2 kap. 6§).

Förslaget bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på anpassning till kulturmiljö. Förslaget bedöms inte medföra förvanskning av kulturhistoriskt värdefull byggnad eller bebyggelseområde (PBL 8 kap. 13§).

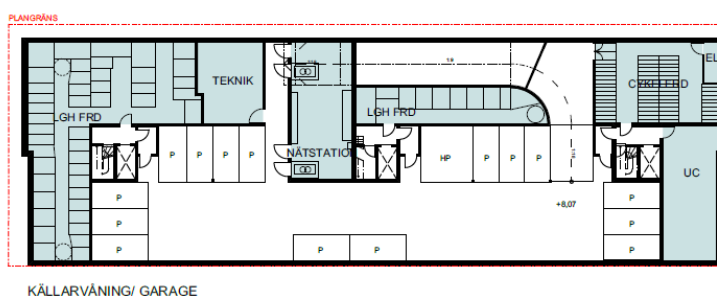
Gator och trafik

Angöring till kvarteret Fikonet kan ske från den befintliga infarten vid Barnängsgatan. Angöringsmöjligheten söderut mot Tengdahlsgatan som idag finns över parkeringsyta Färgarplan försvinner. Konsekvensen är att fastigheten Fikonet 7 får rundkörning inom kvarteret.

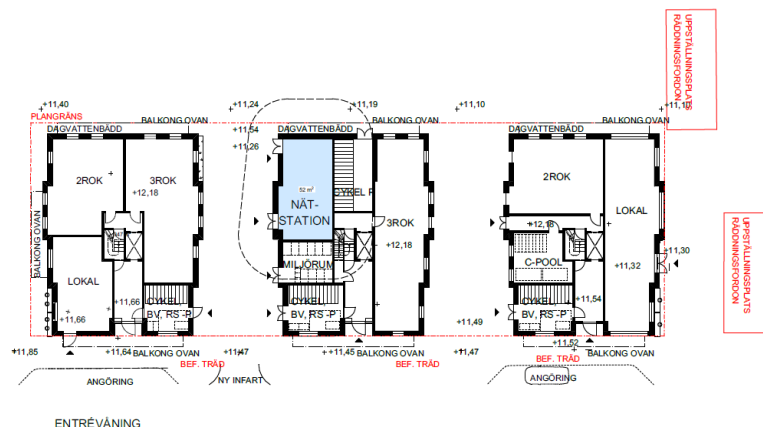
Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

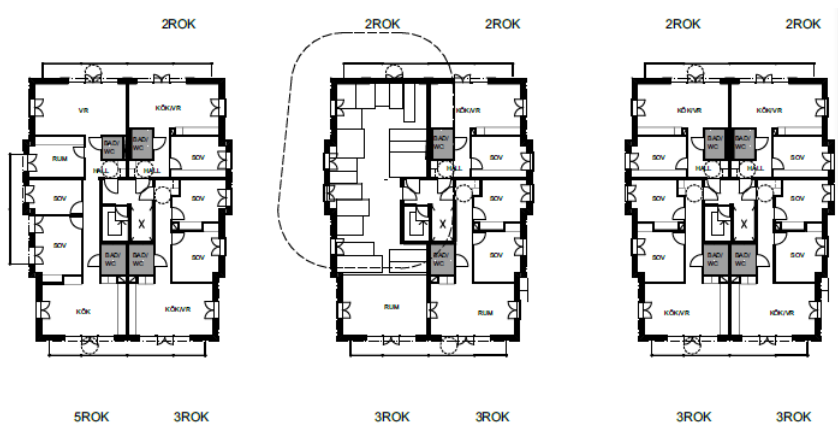
Elnätstationen som omplaceras inom planområdet enligt förslaget under det mellersta huset har som konsekvenser att inga lägenheter kan finnas inom ett skyddsavstånd om fyra meter från ytterkant. I våning som hamnar direkt över elnätstationen kan inga lägenheter möjliggöras. Nedan redovisas två lösningar, en där elnätstationen är placerad i källarplan, och en där den är placerad i entréplan.



Elnätstationens placering i källarvåning (General Architecture, 2024).



Elnästationens placering i entréplan med skyddsavstånd markerat i streckad svart linje (General Architecture, 2024).



VÅNING 01

Elnästationens skyddsområde markerat med streckad svart linje. Inom detta område får endast bostadskomplement möjliggöras (General Architecture, 2024).

Markföroreningar

Påträffade föroreningar föreslås hanteras och avlägsnas i samband med genomförandet av planförslaget.

I samband med schaktarbete rekommenderas ytterligare provtagning i den västra delen av undersökningsområdet för klassificering av massor. Vid borttransport av massor till mottagningsanläggning ska analysresultat klassas efter Naturvårdsverkets generella riktvärden och/eller EU:s tekniska vägledning (EU, 2018) som del av producentansvar samt i syfte att utgöra underlag till masshantering. Föroreningssituationen utgör inte ett hinder för planerad markanvändning.

En anmälan om efterbehandling ska skickas till miljöförvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas.

Buller

En bullerutredning bifogas planhandlingarna (Akustikbyrån, 2024). Den dygnsekvivalenta ljudnivån beräknas uppgå till 45-55 dBA för fasader mot vägar, med undantag för fasad mot Barnängsgatan där ljudnivån beräknas uppgå till 55-60 dBA. Det innebär att kravet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå uppfylls vid samtliga fasader, varför planlösningar kan väljas utan hänsyn till buller.

Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärde om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på tomtmark mellan huset närmast Barnängsgatan och det mittersta huset, under förutsättning att en bullerskyddsskärm mot Tengdahlsgatan byggs av minst 1,2 meter hög.

Krav om högsta ljudnivåer inomhus från bussar kan uppfyllas med korrekt fasaddimensionering. Vid val av fasaddelar ska det tillses att både BBR-krav och Folkhälsomyndighetens krav om högsta ljudnivåer i låga frekvenser uppfylls i samtliga rum för sömn och vila.

Nya bussrörelser framför fasaderna beräknas inte öka de dygnsekvivalenta ljudnivåerna för de nya lägenheterna. Inte heller förväntas maximala ljudnivåer från bussar i trafik eller under paus överskrida tidigare bedömning om högst 80 dB(A).

Det som dock kommer att påverka projekteringen av byggnaden är att detaljerade beräkningar vid val av fasaddelar måste utföras i projekteringen. Här innebär det att ett ljudnivåspektra måste tas fram för bussars förväntade maximala ljudnivåer och samtidigt s.k. reduktionstalsspektra för fasaddelar.

Översvämningsrisker

Stockholm stads skyfallsanalys visar det maximala djup av stående vatten som bedöms skapas vid ett 100-årsregn (skyfallssituation). Stadens skyfallsanalys visar på viss risk för stående vatten mot den norra delen av kvarteret. Höjdsättningen har tagit hänsyn till detta, inget stående eller på ytan avrinnande vatten bedöms kunna skada de planerade husen vid de regnmängder som legat till grund för analysen.

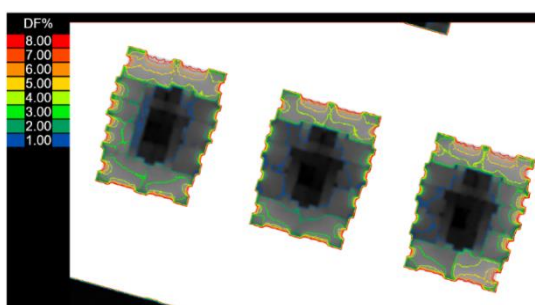
Access för räddningstjänsten till kvarteret är god på den södra sidan även vid skyfallssituation. Den västra gården kan dock drabbas av ytlig avrinning då skyfall inträffar (endast intern belastning från hårdgjorda ytor på gården), vatten rinner då in i källaren. För att hindra att denna situation uppstår föreslås ett mindre magasin på kvartersmark som kan samla upp vatten från gårdsytan vid skyfall.

Risk för skada på annan fastighet

I samband med markarbeten finns risk för skada på angränsande byggnader, anläggningar, konstruktioner eller utrustning.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier av förslaget visar att mitt på dagen under hösten och vår kommer de tre huskropparna orsaker skugga på en viss av lägenheter i kvarteret Fikonet samt påverkar ljusförhållandet på gården. De tre huskropparna ger möjlighet till bostäder över hörn med tillgång till minst två väderstreck och goda invändiga ljusförhållanden, avseende dagsljus.



Dagsljus normal plan (General Architecture, 2023)



Solstudier 20 juni (General Architecture, 230330)



Solstudier vårdagjämning (General Architecture, 230330)

Barnkonsekvenser

Enligt stadens demografiska statistik har området Södra Sofia en lägre andel barn än staden som helhet. Prognosen till 2031 är att andelen barn inte förändras nämnvärt.

Det finns flera viktiga målpunkter för barn i området. Vid Tengdahlsparken och sydöstra delen av Vitabergsparken ligger flera förskolor och en skola. Närliggande Tengdahlsparken har rekreativa värden som en grön oas som bidrar med rofylldhet, plats för lek, bollek, picknick, solbad och utegym. Planområdet används inte rekreativt men träden i planområdet bidrar till upplevelsen av en grön gatumiljö.

Planförslaget medför ökad skuggning för den lekplats som finns inom angränsande kvarteret Fikonet. Förslaget bedöms ge ökad trygghet i stadsmiljön genom att en öppen parkeringsplats blir plats för bostadshus med minskade trafikrörelser samt flera ögon som vakar över området.

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att genomfart från angränsade kv. Fikonet inte längre är möjlig. Till följd av detta krävs ny rundkörning inom kv Fikonet för att säkerställa framkomlighet för utryckningsfordon. Detta är negativt ur ett barnperspektiv då det påverkar befintlig gård inklusive lekplats.

Tidplan

Samråd	maj-aug 2023
Granskning	maj - juni 2025
Antagande	december 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggaktör ansvarar för genomförande av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med planens genomförande.

Staden, genom Exploateringskontoret, ansvarar för framtagande av erforderliga avtal.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Ansvarsfördelning för utförandet av ändringar på kvarteret Fikonet 7 för uttryckningsfordons framkomlighet samt sophantering ska vara klara innan startbesked kan ges.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats.

Avtal

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan staden och byggaktören Folkhem Trä AB innan detaljplanen kan antas. För att säkerställa en ambitiös nivå av mobilitet ska de åtgärder som föreslås i parkerings-PM säkerställas i exploateringsavtal eller liknande.

Staden och tomträttshavarna till fastigheten Fikonet 7 kommer teckna ett intrångsavtal om ovannämnda ändringar för tomträttshavarna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att detaljplan P 2002-09169 upphör att gälla för planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Marken inom planområdet utgör del av fastigheten Södermalm 8:57 som ägs av Stockholms stad. Den intilliggande fastigheten Fikonet 7 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder.

Användning av mark

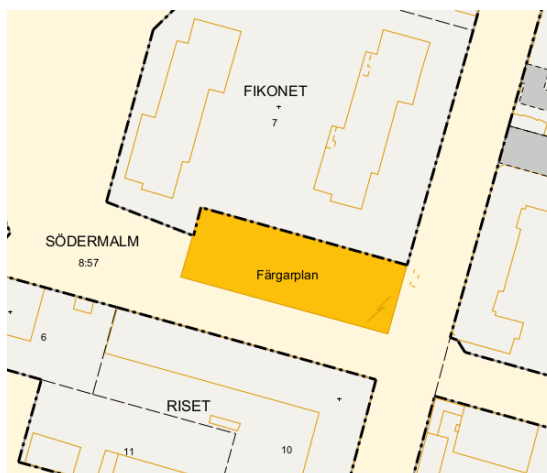
Detaljplanen redovisar kvartersmark och en remsa allmänplatsmark öster och söder om kvartersmarken.

Kvartersmark utgörs av de områden som betecknas med B1, C1, C2, E1 plankartan. Allmänplatsmark betecknas med GATA.

Remsan har som syfte att förtydliga utfartsförbud samt säkerställa reglering av balkonger.

Fastighetsbildning

Planförslaget medför möjlighet till avstyckning från Södermalm 8:57 av en ny fastighet avsedd för bostads- och centrumändamål. Den nybildade fastigheten avses säljas till Folkhem Trä AB.



Mörkgult markerat område på illustrationen ska styckas av från fastighet Södermalm 8:57.

Ledningsrätter

Det ledningsstråk som går längs Tengdahlsgatan kan beröras av byggnationen. En viss del av ledningsstråket kommer behöva flyttas. Elnätstationen som ligger inom planområdet förläggs i källarplan, eller bottenvåning i mellersta bostadshuset.

Servitut

Servitut bör upplåtas mellan Ellevio och byggaktör för nätstation och dess tillhörande ledningar samt tillgänglighet till och från stationen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning för delen av fastighet Södermalm 8:57 bekostas av byggaktören.

Parkeringsplatser och angöring inom Fikonet 7

Angränsande fastighet till planområdet Fikonet 7 berörs genom att sju av deras parkeringsplatser samt en parkeringsplats för rörelsehindrade som i dag angörs från Färgarplan inte längre kan komma åt.

Angöring till kvarteret Fikonet 7 kan ske från den befintliga infarten vid Barnängsgatan. Dock försvinner angöringsmöjligheten söderut mot Tengdahlsgatan.

Konsekvensen är att fastigheten Fikonet får rundkörning inom kvarteret.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i och omkring planområdet.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas hand om inom fastigheten. Resultatet av flödesberäkningarna visar att områdets avrinning blir något större efter omdaningen av fastigheten utan hänsyn taget till LOD-åtgärder. Beräkning med LOD-åtgärder ger mindre flöden ut från kvarteret än i nuläget. För klimatanpassade regn påvisas dock en liten ökning i avrinning efter omdaning även med LOD-åtgärder, främst växtbäddar för avvattning av takytor (Tyréns, 2023).

Då kvarteret kommer att vara underbyggt efter omdaningen finns det begränsade möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten. För kvartersmarken rekommenderas LOD-åtgärderna växtbäddar samt gröna ytor för att rena dagvatten och dämpa avrinningen från kvartersmarken enligt stadens åtgärdsnivå (20 mm nederbörd) med undantag för del av ytor på den västra gården där tillräckligt med gröna ytor saknas som medger detta. Orsaken är att gården planeras för användning som köryta till källare vilket medför att det mesta av ytan måste vara hårdgjord. Av ett totalt behov av omhändertagande av 20 m³ enligt åtgärdsnivån utgör denna volym 1,5 m³.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintlig el- och telenät.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Störningar och risker under genomförandet

Geotekniskt utlåtande anger att marken i huvudsak utgörs av fyllningsmaterial och sedan lera. Berget inom området lutar kraftig (Sweco, 2022). I samband med systemhandlingsprojektering ska en riskanalys genomföras. Syftet med riskanalysen är att påtala de risker som finns i samband med markarbeten, att ange riskområden samt beräkna högsta tillåtna nivåer för svängningshastigheter och accelerationsnivåer för angränsande byggnader, anläggningar, konstruktioner eller utrustning för att därigenom minimera risken för uppkomst av skador på dessa.

Naturvårdsverkets riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15 är rekommenderade tillåtna bullernivåer från byggarbetsplatser och ska följas. De boende och övriga berörda ska få löpande information om produktionens fortskridande samt om ev. störningar i form av exempelvis buller och begränsningar i framkomlighet.

Markarbeten

Markarbetena för bebyggelsen kommer bland annat att omfatta schaktning, pålning, och länshållning. För att utföra schakt ner till 3,3 – 4,5 m:s djup erfordras spont av stabilitetsskäl runt hela källaren. Spont erfordras även för att reducera grundvattensänkningen utanför tomten och för att kunna sänka grundvattenytan inom tomten om det visar sig att grundvattennivån är belägen ovan schaktbotten.

I öster kommer val av spontningsmetod ske på ett sådant sätt att huvudvattenledningen i Barnängsgatan inte påverkas. I norr kommer val av konstruktionsmetod ske med hänsyn till Svenska bostäders fastighet.

Byggtransporten ska ske längs Barnängsgatan då vändplanen vid Tengdalsgatan inte är anpassad till stora transportbilar.

Träden vid Tengdahlsgatan ska ersättas med nya träd av staden på byggaktörens bekostad.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem (5) år.