

Planbeskrivning

Detaljplan för Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-03562



Planområdet markerat med svart figur.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Genua 1. Planen möjliggör uppförande av en bostadsbyggnad på gården samt interiör ombyggnad och inredning av vind i befintlig byggnad. I entréväningarna planeras för kommersiell användning som bidrar till att stärka stadsdelens urbana karaktär. Arkitekturen ska ansluta till den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelens karaktär.

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

Detaljplanen hanteras genom standardförfarande enligt följande tidplan.

- Granskning: september 2021
- Antagande SBN: december 2021

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	5
Kulturmiljö	8
Naturmiljö	9
Rekreation och friluftsliv	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Störningar och risker	13
Gator och trafik	13
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Planförslag	15
Gestaltungsprinciper	20
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	27
Naturmiljö	27
Hydrologiska förhållanden	28
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	30
Störningar och risker	32
Lokalklimat	33
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bedömning av ekologiska värden* (Ekologigruppen AB, 2021-07-21)
- *Brandtekniskt utlåtande* (Firetech Engineering AB, 2021-08-20)
- *Bullerutredning* (ACAD, 2021-07-08)
- *Dagsljusutredning* (Clarholm Energi- & Klimatanalys AB, 2021-06-03)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns AB, 2021-06-21)
- *Grundvatten* (BTB, 2021-07-05)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns AB 2021-07-09)
- *Geoteknik och grundläggning* (BTB, 2021-07-07)
- *Solstudier* (Marge Arkitekter 2021-08-31)
- *Utlåtande angående träd-och rotmiljö* (Nordic Tree Care AB, 2021-05-17)
- *Utlåtande om tillgänglighet* (Klaesson Arkitekt AB, 2021-06-18)

Övrigt underlag

- *Gestaltningsbilaga* (Marge Arkitekter, 2021-08-31)

Medverkande

Planen är framtagen av Susanna Stenfelt, stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Genua 1. Planen möjliggör uppförande av en bostadsbyggnad på gården samt interiör ombyggnad och inredning av vind i befintlig byggnad. I entréväningarna planeras för kommersiell användning som bidrar till att stärka stadsdelens urbana karaktär. Arkitekturen ska ansluta till den kulturhistoriskt värdefulla stadsdelens karaktär.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Genua 1 i sin helhet, har en yta på 2550 kvadratmeter och avgränsas av Sandhamnsgatan i öst,

Östhammarsgatan i söder, ett allmänt parkstråk i norr och Nationalstadsparkens/Ladugårdsgårdets gräns i väst.

Fastighetens ägs i sin helhet av Karl Martin Josephson.



Karta med planområdet markerat med röd ruta.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är fastigheten placerad inom område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning. Utgångspunkt för förändring ska ske utifrån kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen lyfter även fram att det är angeläget att det aktuella området bidrar till att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården.

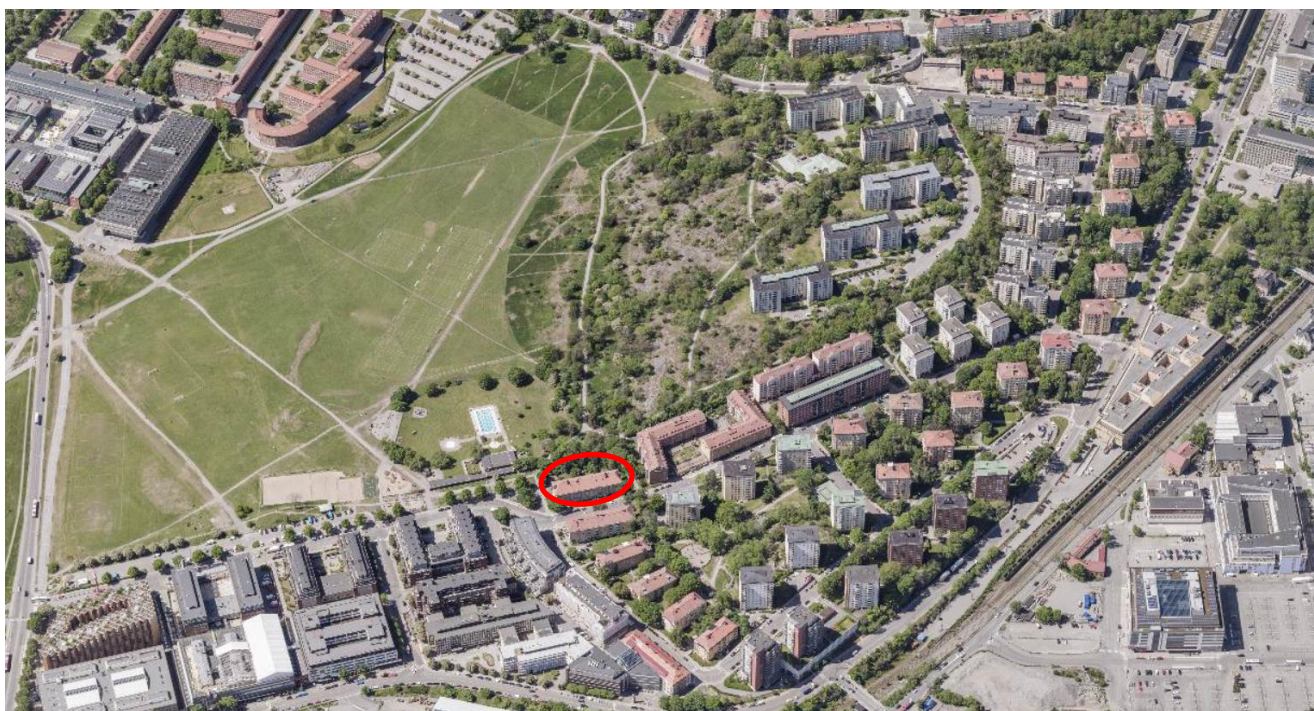
Förutsättningar

Stadsbild

Klassicism och funktionalism har här många beröringspunkter i stadsdelen Gärdet. Den sammanhängande traditionella gatustrukturen utgör en direkt fortsättning på stenstadens gatunät, med monumentala platsbildningar och en urban och grön prägel. Kvarteren är tydliga och bebyggelsen frilagd enligt det funktionalistiska stadsplaneidealet. Det aktuella kvarteret återfinns i mötet mellan den äldre funktionalistiska bebyggelsen, Ladugårdsgär-

dets stora öppna grönområde och området i söder, där moderniseringar skett genom förtätningar och påbyggnader.

Kvarteret Genua är beläget vid mitten av Sandhamnsgatan som sträcker sig från Värtavägen i nordväst till Lindarängsvägen i sydost. Sandhamnsgatan präglas av stora nivåskillnader där bebyggelsen anpassats efter topografin. Direkt norr om planområdet ligger kvarteret Smyrna med bebyggelse från 1960-talet, som med två tvärställda volymer avviker från 1930-talets öppna stadsstruktur. Bebyggelsen inom Smyrna har omdanats och byggts på under 1980-talet. På höjden nordost om kvarteret präglas siluetten av höga punkthus.



Flygvy över Gärdet mot väster. Kvarteret Genua markerat med röd figur.

I kvarteren söder om Genua, inklusive hela bebyggelsefronten mot Sandhamnsgatan, har bebyggelsen genomgått stora förändringar när de under 2010-talet omdanats från industri och kontor till bostadsanvändning. Byggnaderna har byggts på med två till tre våningsplan. En ny bostadsbyggnad har uppförts i hörnet Sandhamnsgatan-Lindarängsvägen, det så kallade Park79.

Den aktuella fastigheten präglas av sitt exponerade läge som del av stadsfronten mot Gärdets sportfält. Det ligger även i fonden på Sandhamnsgatan.

Byggnaden inom Genua uppfördes något senare än de angränsande bostadsbyggnaderna i kvarteret London och avviker med sin tegelfasad något i uttryck. Tillsammans utgör kvarteren en enhetlig bebyggelseensemble med lamellhus med ett traditionellt taklandskap med flacka valmade sadeltak, i ett sammanhållet och småskaligt gaturum.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden inom Genua 1 ritades av arkitekten Sture Frölén och uppfördes 1950. Byggnaden som är uppförd i fyra våningar i halvsouterräng inrymmer utöver bostäder även kontorslokaler i botten- och suterrängvåning. Huset är uppfört i gult tegel med gråputsade burspråk på husets långsidor. Taket är valmat och klätt i tegel. Balkonger är förlagda till kortsidorna och gårdssidan som vetter mot Ladugårdsgärdet. Huvudentréerna är placerade mot Sandhamnsgatan.



Byggnaden inom Genua 1, vy mot nordväst, hörnet Sandhamnsgatan – Östhammarsgatan.

Byggnaden är något indragen från Sandhamnsgatan och möter gatan med förgårdsmark. Mot väster är tomten kuperad och gården rymmer grönska, parkering, sekundärentré och infart till två garageplatser i huset. Byggnaden har idag 33 hyreslägenheter samt drygt 400 kvadratmeter kontorsyta.



Befintlig byggnad vid Sandhamnsgatan, vy mot sydväst.



Befintlig byggnad sedd från gården, vy mot nordost.

Kulturmiljö

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för *kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården* (AB115) som är skyddad enligt miljöbalken 3 kap 6§. Planområdet angränsar även till Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse.

Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten Genua är markerad med gult på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Det samma gäller det intilliggande kvarteret London. Fastigheten Tegeludden 3 sydost om planområdet är markerat med grönt, vilket

innebär att högt kulturhistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övriga intilliggande kvarter har bebyggelse som ännu inte har klassificerats av Stadsmuseet.

Värdebärande karaktärsdrag

- Byggnadens exponerade läge mot Nationalstadsparken och som en del av den stadsfront och medvetna nedtrappning av bebyggelsen från Gärdeshöjden ner mot Gärdets sportfält.
- Den södra gavelns tydliga frontverkan mot Sandhamngatan söderut som tillsammans med London bildar en portal till Gärdeshöjden.
- Den samstämda utformningen med kvarteret Londons lamellhus, sett till både volym, skala och arkitektur.
- Byggnadens i hög grad oförändrade volym och exteriör från 1950 ritad av arkitekten Sture Frölén, en av funktionalismens främsta utövare i Stockholmsområdet.
- Byggnadens tidsenliga arkitektur med kopplingar till både folkhemsarkitekturen och funktionalismen.
- Den symmetriska fasadkompositionen med valmat tegelklätt sadeltak, nyanserat fasadtegel, långa fasader uppbrutna med burspråk, glasade ekportar indragna i fasad med putsade omfattningar, tvåluftsfönster i trä och gavelhörn med indragna balkonger.
- Trädkantad förgårdsmark med granittrappor och smidesräcken.
- Byggnadens anpassning efter den kuperade terrängen och omgivande naturmark med anslutning till Ladugårdsgårdets stora grönområde.
- Gårdsgestaltning med gräsbeklädd kulle, ädellövträd och hårdgjord gårdsyta med bevarad polygonmur i natursten.

Naturmiljö

Mark och vegetation

Fastigheten är kuperad med en gård som stiger upp mot angränsande parkmiljö i norr och nordväst. Gårdsytan som är aktuell för nybyggnation är delvis gräsbeklädd och delvis stenbelagd för parkeringsyta och infart till garage. Aktuell gårdsyta omfattar stödmur, buskage och fyra skogslönnar. Tre av skogslönnarna har vissa naturvärden i form av sin grovlek men hyser i dagsläget inga naturvårdsarter. Samtliga fyra träd har tidigare toppkapats och bedöms vara kraftigt skadade med förkortad livslängd. Inom fastigheten saknas rapporterade fynd av naturvårdsarter eller

kända ovanliga arter som omfattas av artskyddsförordningen. Vid platsbesök noterades inga naturvårdsarter.

Fastigheten ligger nära Ladugårdsgärdets öppna fält, men omgärdas närmast av ett parti med tät vegetation som både skyddar fastigheten från insyn och gör att bebyggelsen upplevs undan gömd från angränsande park och fält.

Nordväst om planområdet finns ett område utpekad av Länsstyrelsen som en skyddsvärd trädmiljö. Den del av trädmiljön som angränsar till planområdet består till största delen av blandskog bitvis dominerad av ädellöv och bitvis av planterade lärkar. I direkt anslutning till fastighetsgränsen står en skogslönn och en tysklönn som potentiellt har rötter och kronor som kan komma att påverkas av byggnationen. Tysklönnen är en främmande art, som sprider sig kraftigt i lövskogsbestånd i södra Sverige och bör ur ett ekologiskt perspektiv, tas bort.



Karta som visar den närbelägna skyddsvärda trädmiljön (streckat rött) nordväst om planområdet (markerat ljusgrönt).

Naturvärden

Vad gäller ekologiska värden knutna till delområdet "Ladugårdsgärdet" anges att det är ett i huvudsak öppet område med höga rekreativa kvaliteter. Vårdplanen för nationalstadsparken lyfter särskilt de biologiska värdena knutna till områdets trädbevuxta höjdparter i kantzoner och skogsbryn. Särskilt värdefulla bedöms de grova ädellövträden och tallarna samt de sydvända brynen vid Borgen, Kampementsbackarna och Drottningberget vara. Det öppna fältet anges också vara en häkningsplats för sånglärkor.

Vårdplanen anger att målbilden för områdets biologiska värden är att det ska vara ett ”öppet landskap som erbjuder vida utblickar där området norr om Lindarängsvägen ska området präglas av sportfältet med kortklippt gräs medan de öppna markerna i övrigt ska ha karaktär av välhävdat ängs- och beteslandskap”.

Det aktuella planområdet ligger inte inom den Kungliga nationalstadsparkens men precis intill gränsen. Förändringar som sker utanför Nationalstadsparkens gränser kan påverka värden inom parkens område. Gärdesstadens grönytor utgör en viktig del av den ekologiska spridningsfunktionen i Nationalstadsparken.

Spridningssamband

När det gäller ekologiska spridningssamband har zonen vid Gärdet pekats ut som en särskilt svag länk i sambandet, ofta kallad ”getingmidja”. Vårdplanen anger att: ”Gärdesstaden och Ladugårdsgärdet utgör en viktig spridningszon mellan Norra och Södra Djurgården. Under de senaste hundra åren har den dock successivt försvagats och är därför mycket sårbar för ytterligare förlust av naturmark. Denna smala midja är också beroende av dynamiken utanför parkens gräns. Norr och söder om detta område, finns ett stort antal grova ekar som förstärker eklandskapet och arternas spridningsmöjligheter”.

Nationalstadsparken är ett av länets viktigaste område avseende ekologiska spridningssamband. De utgörs bland annat av stora ekar och skyddsvärda arter, spridnings- och habitatssamband kopplade till dessa. Inom planområdet finns inga ekar.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet angränsar direkt till Ladugårdsgärdets omfattande grönområde. Kampementsbadet, ett kommunalt utomhusbassängbad, ligger i mycket nära anslutning till planområdet. Även lekparken ”Plockepinn” för stora och små barn, samt stadsodling, ligger intill kvarteret Genua. Södra Djurgårdens rekreation- och nöjespark ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet och mot norr finns både Östermalms idrottsplats och Lill-Jansskogen på promenadavstånd. Cirka 800 meter ifrån planområdet finns Tessinparken med parklek.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Översta marklagret består av lera i varierande tjocklek och nedre skiktet består av morän på berg. Berget faller kraftigt från högpunkten i nordväst till lågpunkten i sydväst.

Den befintliga byggnaden är grundlagd på berg med platsgjutna betongplintar i varierande storlek och höjd. Den norra delen av byggnaden är grundlagd på berg via grundmurar och innerväggar av betong.

Undergrunden för tänkt nybyggnad på fastigheten består delvis av sandig morän och lera.

Grundvatten

Mätdata från aktivt grundvattenrör i stadsnätet på Sandhamns-gatan visar att grundvattennivån har varierat mellan cirka 6,5-8,5 meter under marknivån.

Enligt befintlig borrhålsplan för befintlig byggnad kan det konstateras att berget faller kraftigt från högpunkten i nordväst till lågpunkten i sydväst. Bergets plushöjd varierar från +13,05 till +2,79 (RH00).

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten och markavvattning

Planområdet är idag bebyggt med ett flerfamiljshus omgivet av dels obebyggd kvartersmark men även viss hårdgjord markyta i form av asfaltsytor och stensatta ytor. Befintlig hantering av dagvatten på fastigheten sker via uppsamling i stuprör och rännstensbrunnar för att sedan avledas till det kommunala kombinerade avloppsnätet via en förbindelsepunkt i sydväst. Det kombinerade nätet är anslutet till Henriksdals reningsverk från vilket dagvatten släpps ut renat i Strömmen.

Översvämningsrisker

Det finns i nuläget ingen risk för instängda lågpunkter eller inströmmande vatten från uppströms belägna områden. Däremot förekommer det mindre lokala lågpunkter samt ett rinnstråk inom planområdet enligt Stockholms stads skyfallskartering. För att undvika problem med stående vatten efter omdaning är det viktigt att kontrollera att höjdsättningen av området medför möjlig avrinning av kraftigare regn och skyfall ut mot lokalgata söder om planområdet.

Vattenskyddsområde

Avrinning från planområdet berör inte östra Mälarens vattenskyddsområde. Utredningsområdet ligger utanför den sekundära skyddszonen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avleds huvudsakligen via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk.

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan (SE658352-163189). Enligt VISS juni 2021 har Lilla Värtan otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemist ytvattenstatus 2021.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Fastigheten angränsar mot Ladugårdsgärdet, vars vegetation och öppna fält sedan länge utgjort rekreationsområde och betesmarker i staden och som sedan 1990-talet omfattas av Nationalstadsparken. Historiska kartor från 1950-talet visar hur växtligheten runt Kampementsbacken tilltagit sedan byggnaden uppfördes. Inget talar för att platsen har använts för deponi.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras i dag för planområdet.

Buller, vibrationer

Trafikbullret vid fastigheten härrörs från vägtrafik från Sandhamnsgatan och bussgatan i söder. Störningar från verksamheter, fläktar eller maskiner finns ej. Hamnen med tåg- och båttrafik hörs inte från planområdet. Inga markvibrationer är kännbara från busspassager eller annan tung trafik.

Farligt gods

Ingen av de angränsande gatorna är utpekade som primär eller sekundär led för farligt gods.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar mot Sandhamnsgatan, som löper mellan Lindarängsvägen och Värtavägen, samt mot Östhammarsgatan. Strax söder i det aktuella kvarteret kröker sig Sandhamnsgatan och en mindre platsbildning uppstår vid mötet med Östhammarsgatan.

Biltrafik och parkering

Sandhamnsgatan och Östhammarsgatan är öppna för biltrafik. Inom fastighet finns idag totalt sex parkeringsplatser, varav fyra utomhus och två i garage.

I stadsdel finns ett flertal kontorsfastigheter byggda under 1960- och 70-talet, årtionden då bilismen premierades med bland annat storskaliga garage och parkeringsplatser utomhus. Stadsdelen har ett stort utbud av garageanläggningar som idag inte utnyttjas till fullo.

Gång- och cykeltrafik

Samtliga gator i närområdet är försedda med dubbelsidiga gångbanor. Cykeltrafik sker i blandtrafik. Planområdet ansluter till gång- och cykelstråk över Ladugårdsgärdet. Regionala cykelstråk finns utmed närliggande Tegeluddsvägen-Lindarängsvägen och Värtavägen.

Idag återfinns det cirka 50 cykelplatser vilket är cirka 2 stycken per 100 kvm BTA inom fastigheten. Dessa har direkt access till gården och den hårdgjorda parkeringsplatsen som i sin tur ligger i direkt anslutning till cykelbana och Sandhamnsgatan.

Kollektivtrafik

I nära anslutning till planområdet finns hållplats för stombusslinje 1, liksom linje 72 mot Karolinska sjukhuset och linje 76 som trafikerar sträckan Frihamnen – Norra Hammarbyhamnen. Gärdets tunnelbanestation ligger på cirka 800 meters avstånd från kvarteret Genua.

Tillgänglighet

Byggnaden är endast tillgänglig i den mittersta entrén på Sandhamnsgatan 60, som rymmer lokaler. Bostadsentréerna på Sandhamnsgatan 58 respektive 62 är inte tillgängliga då de rymmer några trappsteg. Det finns en tillgänglig entré ifrån gård till suterrängvåning.

I respektive bostadstrapphus finns hiss avsedd för 3 personer. Hissarna går från suterrängplan till översta bostadsvåningen. Hissen går ej upp till vind, vilken idag rymmer förrådsutrymmen.

Idag finns det ett par parkeringsplatser på gård samt i garage inom fastigheten. Samtliga nås via tillgänglig entré till suterrängplan.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskolor, grundskolor och vårdcentral finns inom en kilometer från planområdet.

Kommersiell service

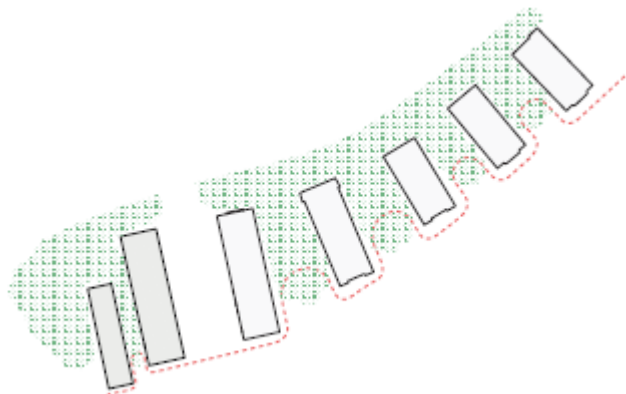
Kommersiell service som livsmedelsbutik, café, restaurang och gym finns i närområdet. Ett köpcentrum finns vid Karlaplan, cirka 1,5 kilometer från planområdet, och på Östermalm liksom i Stockholms city finns ett stort utbud av kommersiell service.

Planförslag

Planförslaget innebär att ytterligare bostäder tillskapas genom ombyggnad av det befintliga bostadshuset samt inredning av dess vindsvåning. En ny byggnad, ett så kallat parkhus, uppförs väster om det befintliga bostadshuset. Detaljplanen bekräftar även den befintliga byggnadens egentliga höjd. Fastighetens blandade användning bibehålls. I gatuhuset möjliggörs för bostäder, centrumändamål och kontor. I parkhuset möjliggörs för bostäder och centrumändamål.



Illustrationsplan; väster om det befintliga huset, mot Gärdets Sportfält, uppförs en ny bostadsbyggnad (till vänster i bild). Nybyggnaden ges ett tydligt släktskap med den befintliga byggnaden och utförs i gult tegel och med ett valmat tak. Den nya byggnaden placeras något framskjutet mot söder så att en platsbildning skapas. BILD: Marge Arkitekter



Nybyggnaden är placerad förhållandevis fritt i terrängen, enligt principen "hus i park". I illustrationen ovan ses parkbyggnaden längst till vänster, den ansluter till lamellstrukturen i kvarteret Genua och London, vars gårdsrum öppnar sig mot Östhammarsgatan i söder. BILD: Marge Arkitekter



Vy mot väster från Östhammarsgatan, parkhusets framdragna läge bidrar till att skapa en platsbildning mot söder. I fonden ses den gröna entrén till Sportfältet och nationalstadsparken, till vänster om parkhuset. BILD: Marge Arkitekter

Gatuhuset

I det befintliga bostadshuset inreds vinden med bostadslägenheter. Lägenheterna nås via befintlig trappa och den befintliga hissen kan förlängas upp till vindsvåningen. Takkupor medges, dessa utformas lika, till dimension och uttryck, befintliga takkupor på gavelfasaderna. Omfattningar utförs i röd plåt för att ansluta till tegeltakets kulör och ge ett mer diskret uttryck. Takfönster medges som komplement till takkuporna för att uppnå goda ljusförhållanden i bostäderna, dessa placeras i takfallet.

Genom att omdisponera och minska befintliga kontorsytor och lagerutrymmen på entré- och suterrängplan möjliggörs nya bostäder. De befintliga bostäderna berörs inte av ombyggnaden. Huvudentréer är fortsatt placerade mot Sandhamnsgatan.



Ett nytt bostadshus, det så kallade parkhuset, uppförs väster om den befintliga byggnaden, Den befintliga bostadsbyggnadens vind inreds och ges takkupor och takfönster i takfallet. Vy mot norr. Bild: Marge Arkitekter

Lokaler utformas för att ge ett mer publika uttryck. Lokalerna på södra gaveln liksom mot Sandhamnsgatan annonseras i fasaden med stora fönsterpartier. Förgårdsmarken omdanas och möjliggör för etablering av verksamheterna att breda ut sig, till exempel med en uteservering.

Totalt kan cirka 20 stycken tillkommande lägenheter erhållas i den befintliga byggnaden, varav 6 till 8 stycken bostäder i vindsvåningen.



Till vänster: plan över parkhusets entré våning samt det befintliga husets suterrängvåning.

Till höger: plan över det befintliga husets entré våning mot Sandhamnsgatan.

Parkhuset

Nybygganden utgörs av en smal lamell i fyra våningar som imiterar den befintliga byggnadens form och valmade sadeltak. Byggnadens entréer vetter mot gårdsrummet. Parkhusets placering ansluter till Gärdet rådande typologi med byggnader fritt placerade i kvarteret, och med ett öppet gårdsrum mot gatan. Huset ligger delvis i suterrängläge och döljs något mot sportfältet av den stigande terrängen och av befintligt trädbestånd. Parkhuset är något förskjutet söderut i relation till bebyggelsefronten i kvarteren London och Genua. Den förskjutna placeringen möjliggör ett bevarande av naturmarken i tomtens norra del. Placeringen skapar även en mindre platsbildning mot vilken byggnadernas verksamhetslokaler vetter.



Vy från Sportfältet mot parkbyggnadens västfasad, bakom och till vänster syns den befintliga byggnaden. BILD: Marge Arkitekter



Parkhuset präglas av en symmetrisk och harmonisk fasadgestaltning med franska balkonger. Vy över parkbyggnadens östfasad mot gården och den befintliga byggnaden. BILD: Marge Arkitekter

Totalt kan cirka 15 stycken lägenheter inrymmas i parkhuset samt en verksamhetslokal i byggnadens södra gavel.

Tvättstuga

I gårdsrummets fond är en tvättstuga placerad med fasad mot gården. Lokalen ligger i suterrängläge, inskjuten i tomtens högre norra del, vilket innebär att dess växtbeklädda tak ansluter mot tomtens naturligt bevuxna del. Tvättstugan har ingång från gården men nås även invändigt från det befintliga bostadshuset.

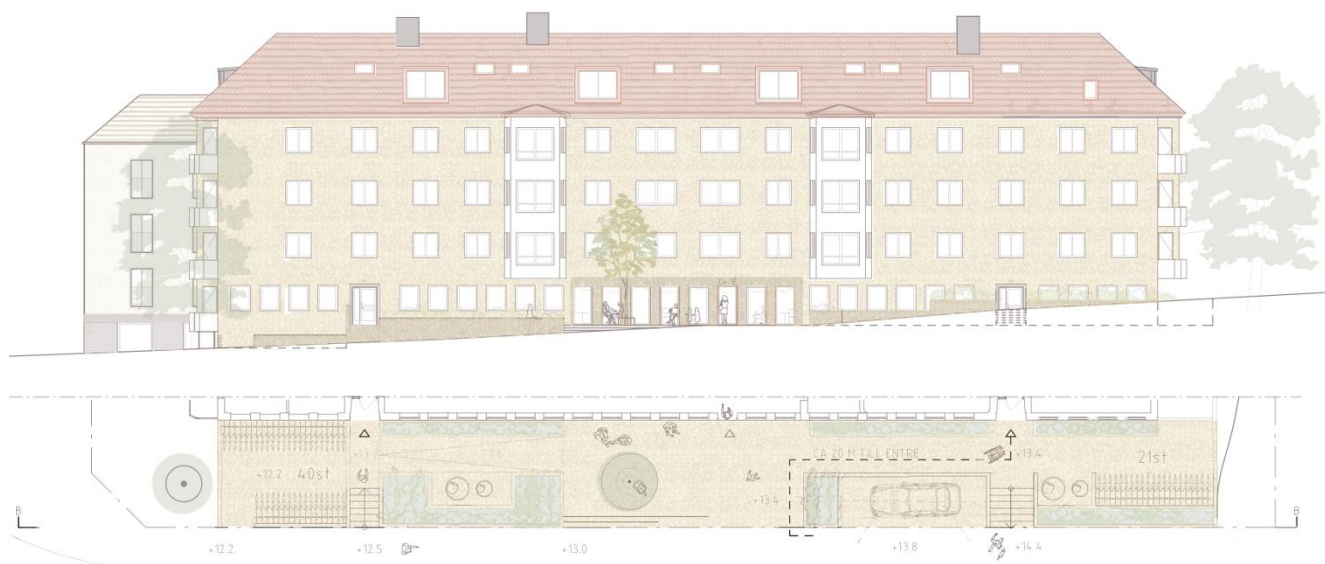


Tvättstugan är placerad i fonden på gården, med en glasad fasad kan den att bidra med en ljus karaktär på gården. En trappa förbinder gårdarnas olika nivåer med varandra. Bild: Marge Arkitekter

Förgårdsmark

Förgårdsmarken mot Sandhamnsgatan omdanas för att ta upp nivåskillnader och möjliggöra för tillgängliga entréer till bostadshus och verksamhetslokaler. Här inryms även funktioner som cykelparkering, tillgänglig parkering och sopkärl omhändertagna av stödmurar och planteringar.

Förgårdsmarken får en mer urban gestaltning, framför lokalen på den nivå där förgårdsmarkens och trottoarens markhöjder möts tillskapas en mindre plats. Längs fasaderna vid marklägenheterna anläggs en plantering som också blir en skyddande zon för de boende.



Lokalerna annonseras i fasaden med accentuerade fönsterpartier för att ge ett mer publikt uttryck mot Sandhamnsgatan. Förgårdsmarken omdanas och möjliggör för etablering av verksamheterna att breda ut sig, till exempel med en uteservering. BILD: Marge Arkitekter

Mot kvarterets södra del definierar och förstärker parkhusets förskjutna placering den platsbildning som finns i korsningen Sandhamnsgatan/Östhammarsgatan, mot vilken verksamhetslokaler i det ursprungliga husets liksom i parkhuset vänder sig. Med en medveten gestaltning av kan platsbildningen bidra till att stärka stadsdelens stadsliv. Läget i nära anslutning till Kampelementsbadet och till Nationalstadsparken entré kan, med ett mer blandat utbud, utvecklas till en aktiv mötesplats.

Gestaltungsprinciper

Planförslaget ambition är att utvidga den urbana strukturen med ytterligare en byggnad och på samma gång ansluta till den rådande struktur med frilagda lameller, som utgör stadsdelens karaktär.

Det ursprungliga gatuhusets fasad i gulschatterat tegel är ett hållbart material och har genom sin trådkurna ytbehandling en robust och taktil känsla. Fasadmaterial för de tillkommande fasaderna tar sin ursprungspunkt från det befintliga huset, men i en ny tappning.



Förgårdsmarken mot Sandhamnsgatan ges en inbjudande utformning med plats för uteservering, stödmurar och markbeläggning utförs i tegel. Vy mot söder. Bild: Marge Arkitekter

Gatuhuset

För tilläggen i befintliga byggnadens fasad föreslås en glaserad gul tegelsten, som bildar en mild kontrast till den befintliga fasaden och lyfter fram husets materialitet.



Med en öppnare fönsterarkitektur får det befintliga huset en mer publik karaktär. Förändringarna markeras i fasaden med glaserat tegel. Sockelvåning mot Sandhamnsgatan. BILD: Marge Arkitekter

Omdaning av gatuhusets sockelvåning innebär att fönsterbröstningen tas bort för de nya lokalerna och en ökad öppenhet erhålls. Fönster utförs träreana för att materialmässigt ansluta till materia-

let i bostadsentréerna. Den publika karaktären accentueras, då de skiljer sig från de vitmålade bostadsfönsterna. Nya entréer ges omfattningar i det glaserade ljusgula teglet, även där förändringar görs i sockel- och suterrängvåning markeras dessa genom teglets blanka yta på ett subtilt sätt. Suterrängvåningens fasad som tas fram i och med den utökade gården bearbetas enligt samma tegelprincip samt med fönster och dörrar i trä.

Parkhuset

Nybyggnaden gestaltas med ett tydligt släktskap med befintligt hus och kläs med ett gulschatterat handslaget tegel. Taket bekläds med ett gult skivtegel i dialog med ursprungsbyggnadens utformning. Parkhuset präglas av en symmetrisk och harmonisk fasadgestaltning. Varje lägenhet får balkonger i form av franska fönster, dessa är reglerade i detaljplanen. Fasaden delas in i två trapphusenheter som tecknar sig som volymer mot väster och accentueras i fasadmaterialet och knyter an till den funktionalistiska traditionen att framhäva trapphuset.



Parkhusets fasad utförs i gulschatterat tegel, träfönster och smidesräcken. Bild: Marge Arkitekter

Gård

Den nya utökade gården har parken som fond, med plantering av klätterväxter längs fasaderna och nya träd vid gårdens entré utvidgas grönskan och upplevelsen av parken närvaro stärks. Den övre gårdsdelen på tomtens norra del kan kompletteras med lekplats eller gårdsodling.

Marken ska utföras med en på samma gång hårdgjord och grön beläggning i syfte att klara laster från brandbil och utgöra infiltra-

tion av dagvatten. Markbeläggningen utförs i gult marktegel där mönstersättning i teglet på fasad och mark, stödmurar och växtlighet skänker en detaljrikedom i gårdsmiljöerna.

Ett träd inom gårdens norra del, en skogslönn, har en stor hålighet fylld med mulm som uppstått efter en tidigare grenskada. Trädet uppnår skyddsklass 1 - särskilt skyddsvärt träd. Trädet har givits skydd i detaljplanen genom bestämmelse om fällningsförbud och utökat marklov.

Gator och trafik

Varutransport, angöring och avfall

Varuleverans- och avfallshantering till fastigheten kommer att ske via Sandhamnsgatan, på markerad lastzon, vilket inte är någon förändring från tidigare situation. Varuleveranser bedöms ske cirka 2-3 i veckan och avfallshantering cirka 1 gånger i veckan.

Avfall

Hushållssopor hanteras med hjälp av nedgrävda kärl dimensionerade för hela fastighetens bestånd, placerade på förgårdsmark till Sandhamnsgatan. Från det nya parkhuset tillgängliggörs dessa genom hiss i befintlig byggnad från gårdsmark till förgårdsmark Sandhamnsgatan. Tidningskärl kan med fördel placeras bredvid kärl för hushållssopor.

Utrymme för källsortering samt grovsopor lokaliseras i befintlig fastighets suterrängvåning. Dessa töms via gård. Schablondragavstånd kommer att överskridas och därmed upphandlas på en högre tariff.

Parkering

Med utgångspunkt i kvarterets centrala läge i staden och på Östermalm/Gärdet, ett högt cykelparkeringstal, direkt tillgång till kollektivtrafik samt ett ambitiöst mobilitetspaket medges ett grönt parkeringstal om 0 för bilparkering. Befintliga parkering- och garageplatser ersätts med förhyrning av parkeringsplatser i närområdet.

Parkering för rörelsehindrade anordnas inom egen tomtmark.

Stockholms stad har inga riktlinjer för bilparkeringstal för handel och kontor och för Genua 1 föreslås ett parkeringstal på 0 bilplatser för dessa ändamål.

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas dels i suterrängplan med cirka 145 platser, dels på förgårdsmark med cirka 60 platser. Förslaget ger drygt 200 cykelplatser vilket motsvarar cirka 3,5-3,6 platser per 100 kvadratmeter BTA bostad.



Totalt inryms drygt 200 stycken cykelparkeringsplatser. Utomhus (gul): 60 platser. Inomhus (grön): 145 platser.

Mobilitetstjänster

Vägled av stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal planerar fastighetsägaren för följande mobilitetsåtgärder som är utöver nivå *mobilitetspaket ambitiös*:

- Bilpool med attraktiva parkeringsplatser på Sandhamns-gatan 81 där fastighetsägaren täcker den fasta månads-kostnaden för minst tre år.
- Cykelparkering av hög standard med attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum i markplan samt utomhusparke-ring.
- Förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump och auto-matisk dörröppnare, reparations- och tvättrum samt ladd-uttag för el-cykel.
- Cykelpool med t.ex. lastcykel, cykelkärra och el-cykel.
- Leverantörsskåp med kyla för mottagande av varor för hemkörning.

- Informationspaket med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik samt erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning.
- ”Prova på-kort” till kollektivtrafik, erbjudande under viss period.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik under viss period.

Tillgänglighet

Tomten uppfyller BBR:s krav på tillgänglighet. Det finns tillgängliga och användbara gångvägar mellan båda byggnadernas entréer samt till parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar, friytor, samt till allmänna gångvägar i anslutning till fastigheten.

Angöringsplats för bilar och parkeringsplats för rörelsehindrade finns inom 25 meters gångavstånd från byggnadernas entréer.

Byggnadernas entré- och kommunikationsutrymmen uppfyller BBR:s krav för tillgänglighet. Det nya bostadshuset har två trapphus med hiss, som når alla våningsplan. Dessa två nya hissar uppfyller nu gällande krav för tillgänglighet. I det befintliga huset finns två äldre hissar som kan förlängas till vindsplanet. Dessa äldre hisskorgar rymmer tre personer eller en person med rollator/eller mindre rullstol och bör kunna godtas med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar.

Föreslagna verksamhetslokaler uppfyller BBR:s krav för tillgänglighet.

De nya bostäderna såväl de på vinden som i nya huset uppfyller samtliga krav på tillgänglighet enligt Svensk Standard, SS 91 42 21. Byggnadernas gemensamma utrymmen för bostadskomplement uppfyller byggreglernas krav på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Nya ledningar projekteras så att avloppet separeras i dag- och spillvatten fram till fastighetsgräns.

El/Tele

Nybyggnaden ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Energiförsörjning

Nya lägenheter i befintlig byggnad kommer att anslutas till befintligt värmesystem som är anslutet till fjärrvärmenätet. Den nya byggnaden anslutas till fjärrvärmenätet och båda

byggnaderna kommer att försörjas av samma undercentral som byts ut och dimensioneras.

Vad gäller elförsörjning kopplas ny huvudledning in från kraftstation på Sandhamnsgatan via ett nytt kabelskåp och ansluts till ett elrum i nybyggnaden.

Avfallshantering

Hushållssopor hanteras med hjälp av nedgrävda kärl dimensionerade för hela fastighetens bestånd, placerade på förgårdsmark mot Sandhamnsgatan. Från det nya huset tillgängliggörs dessa genom hiss i befintlig byggnad från gårdsmark +10.9 till förgårdsmark mot Sandhamnsgatan. Tidningskärl placeras bredvid kärl för hushållssopor.

Utrymme för källsortering samt grovsopor lokaliseras i befintlig fastighets suterrängvåning. Dessa töms via gård. Schablondragavstånd kommer att överskridas och därmed upphandlas till en högre tariff.

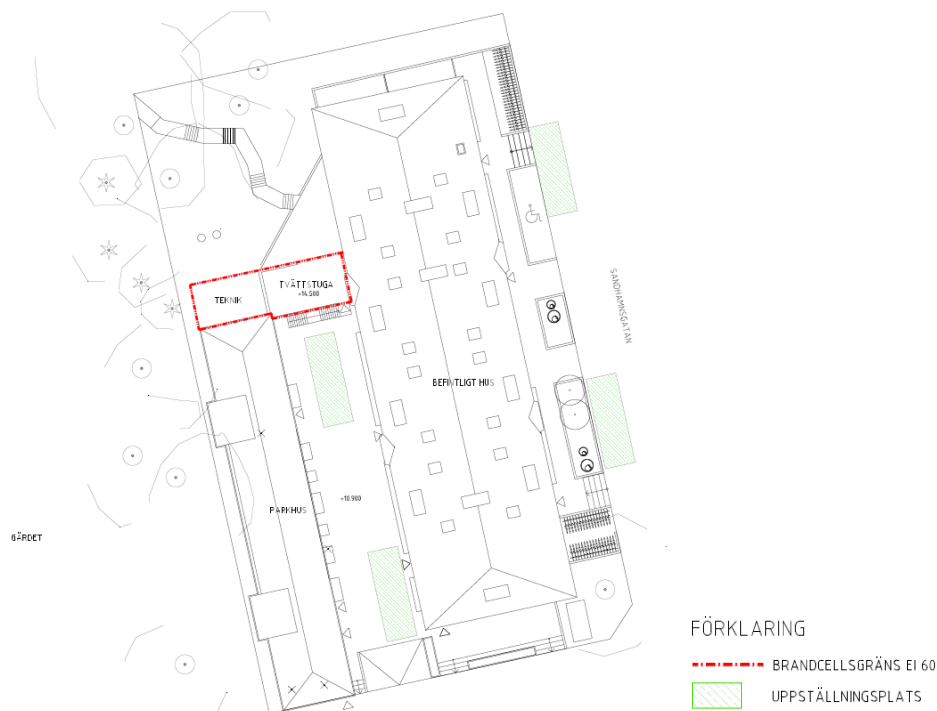
Containeruppställning kortare tid med årsvis/halvårsvis intervall tillför möjlighet till att slänga större grovsopor. Containeruppställningsplats kan möjliggöras inom fastigheten.

Räddningstjänst

I befintlig byggnad skapas bostäder i vindsplanet. Varje boendelägenhet kommer utföras som en egen brandcell. Planen kommer vara brandtekniskt avskilda från varandra. I både befintlig byggnad och planerad nybyggnad ska utrymning ske via trapphus som leder från lägenhet till dörr i fasad alternativt via räddningstjänstens stegutrustning. På markplan sker alternativ utrymning via fönster utan assistans från räddningstjänsten.

Den nya byggnaden påverkar inte den befintliga byggnadens möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten, även om den befintliga byggnadens vindsplan byggs om till bostäder. Den nya byggnaden kommer inte blockera någon räddningsväg eller uppställningsplats för bärbara stegar.

Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon anordnas enligt situationsplanen vilket möjliggör säker fönsterutrymning.



Situationsplan med uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Bild Marge Arkitekter

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskap- eller internationell skyddsstatus. 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

Mark och vegetation

Projektet innebär att fyra skogslönnar avverkas inom fastigheten Genua 1 där huset ska uppföras och att rötter samt en del av kronan på två träd som står inom Nationalstadsparken kan komma att behöva rot- och kronbeskäras i mindre utsträckning. Tre av skogslönnarna som planerar tas ner har vissa naturvärden i form av sin grovlek men hyser i dagsläget inga naturvårdsarter. Skogs-

lönerna har tidigare toppkapats och bedöms vara kraftigt skadade med förkortad livslängd.

Beträffande de träd inom Nationalstadsparken, en skogslönn och en tysklönn, och som potentiellt har rötter och kronor som kan komma att påverkas av byggnation bedöms påverkan på trädens vitalitet vara mycket begränsad/obetydlig. Enligt utlåtandet angående träd- och rotmiljö bedöms granskningsförslagets påverkan på träden nästintill obefintlig samt att framtida skötselåtgärder i form av reduceringsbeskränning inte heller bedöms påverka trädens vitalitet.

Sammanfattningsvis kommer planens genomförande ha en liten negativ påverkan på fastighetens naturvärden då fyra skogslönnar, varav tre med vissa ekologiska värden, tas bort. Dock bedöms ingen påverkan på naturvärden inom Nationalstadsparken uppstå.

Spridningssamband

Sammantaget bedöms planerad byggnation inom Genua 1 inte innebära någon skada på trädvärden i Nationalstadsparken. Ingen skada bedöms heller uppstå ur ett landskapsekologiskt perspektiv för ek, eftersom de träd som tas ner inte har någon betydande funktion som spridningslänk i landskapet. Obetydlig skada bedöms uppstå ur ett landskapsekologiskt perspektiv för ädellöv då träden som tas ner är relativt unga och bara ett fåtal av områdets ädellövträd. Områdets ekologiska funktion och spridningssamband bedöms fortsatt kunna vara funktionella även om träden tas ned. Inga kända ovanliga arter som omfattas av artskyddsförordningen bedöms påverkas.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten avrinner ytligt till ytvattenförekomsten Lilla Värtan. Dock samlas dagvatten huvudsakligen upp i rännstensbrunnar och stuprör för att sedan avledas via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö-kvalitetsnormerna för vatten eftersom mängden föroreningar i dagvatten från planområdet minskar markant efter rening i lokala dagvattenåtgärder som framtogs i linje med Stockholm stads åtgärdsnivå. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i sydvästra delen av planområdet. Vatten från det kom-

binerade ledningsnätet renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Saltsjön.

Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten hindras ej genom planförslaget.

Dagvatten

Utifrån framtaget planförslag bedöms andelen hårdgjorda ytor inom planområdet att öka, vilket kommer att resultera i en högre avrinning. Den större delen av avrinningen kommer att utgöras av takavvattning, vilket bedöms förorena dagvattnet i mycket liten utsträckning.

Utöver takavrinningen utgörs planområdet av grönytor samt en mindre del hårdgjord yta i form av förgårdsmark och innergård. Samtliga LOD-åtgärder dimensioneras för att kunna omhänderta 20 mm regn enligt stadens åtgärdsnivå.

Lokalt omhändertagande av dagvatten efter omdaning föreslås ske med fokus på ytlig fördröjning av takvatten och genom att välja genomsläppliga ytor på innergård och förgårdsmark i den utsträckning det är möjligt. Upphöjda konstruktioner som regnbäddar eller ytliga magasin föreslås placeras i anslutning till husliv och utkastare på såväl innergården som länge den östra förgårdsmarken.

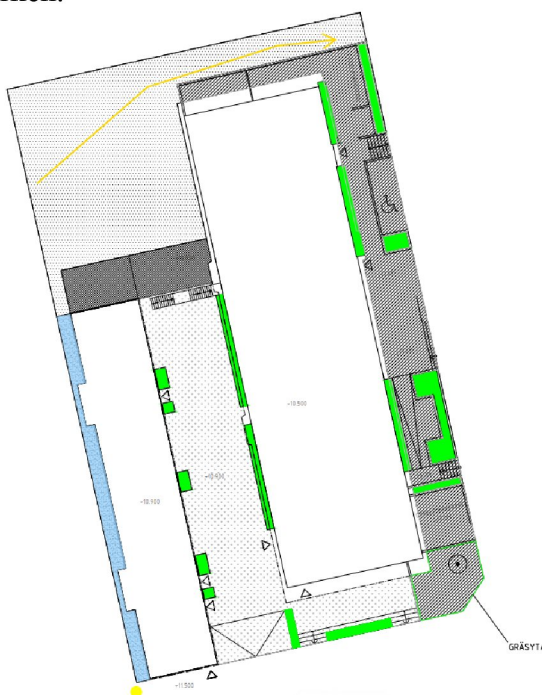


Illustration över föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, regnbäddar markerade i grönt, förbindelsepunkt markerat med gul cirkel, dikesanvisning markerat med orange streck. Blå markering visar regnbäddar för östra delen av planområdet, ca 8 m² utspritt på denna yta.

Regnbäddarna byggs som täta konstruktioner som därmed ej belastar husdräneringen. Vid anläggandet av regnbäddar på innergården måste minst en 7 meter bred yta frigöras, för att säkerställa fri åtkomst för utryckningsfordon.

Planförslaget innebär att del av fastigheten höjdsätts med en lägre marknivå. För att minska inflöde av regnvatten på innergården från fastighetens norra del föreslås en dikesanvisning anläggas som kan leda dagvatten från norra delar av planområdet mot förgårdsmarken i öst. Dagvatten från fastigheten påförs det kommunala ledningsnätet via befintlig förbindelsepunkt i sydväst.

Inom planområdet anläggs separata spill- och dagvattenledningar. Detta för att underlätta anslutning till det kommunala ledningsnätet om kommunen i framtiden väljer att separera det kombinerade avloppsnätet till separerade ledningar för spill- och dagvatten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget omfattar vindsinredning av befintlig byggnad samt en ny byggnad inom kvarteret Genua inom stadsdelen Gärdet. Fastigheten Genua 1 ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården och i nära anslutning till Kungliga Nationalstadsparken och parkens delområden Gärdesstaden och Ladugårdsgärdet. Befintlig byggnad uppförd 1949-50 efter ritningar av arkitekten Sture Frölén är gulklassad av Stadsmuseet och har bevarad ursprunglig exteriör karaktär inklusive trapphus.

Värden och målbilder för delområdet Ladugårdsgärde bedöms inte påverkas negativt av föreslagen nybyggnad inom fastigheten och delområde Gärdesstaden bedöms inte påverkas negativt ur någon aspekt. Den skyddsvärda trädmiljön utanför fastigheten påverkas inte.

Den nya byggnaden som föreslås inom aktuell fastighet innebär att delar av riksintressets uttryck påverkas i viss utsträckning. De negativa konsekvenserna bedöms dock som marginella då planområdet endast utgör en begränsad del av riksintresset. Anslutande natur kommer fortsatt att prägla kvarterets karaktär även om strukturen förändras med en ny byggnad. Sammantaget bedöms förslaget med ny byggnad inom aktuell fastighet medföra små negativa konsekvenser på riksintressets uttryck som idag återspeglas i kvarteret Genua.

Den aktuella fastigheten utgör en front i stadsbilden sett från Gärdets sportfält. Den nya byggnaden kommer delvis skymma det befintliga bostadshuset och utgöra en ny front i stadsbilden. Den kommer dock, liksom förhållandet är för bostadshuset idag, döljas av trädridån mot parken. Den bedöms inte störa samspelet med intilliggande lamellhus i kvarteret London i den viktiga vyn i fronten mot Sandhamnsgatan.



Längdsektion av bebyggelsefronten mot öster och Sportfältet. Den nya byggnaden inom fastigheten bedöms vara väl placerad i förhållande till befintlig byggnad och omgivande skyddsvärd naturmiljö. BILD: Marge Arkitekter

Inom fastigheten Genua 1 bedöms nybyggnaden vara väl placerad i förhållande till befintlig byggnad och omgivande skyddsvärd naturmiljö. Den är väl utformad med stor hänsyn till befintlig byggnad och omgivning samtidigt som den får ett samtida uttryck. Nybyggnaden innebär dock konsekvenser för gårdsmiljön då mötet mellan den hårdgjorda delen av gården och den kuperade terrängen med omgivande naturmiljö till stor del kommer att brytas. Gårdens gestaltning i sig har utöver bevarade naturstensmurar inga större värden som behöver beaktas. Sammantaget bedöms föreslagen nybyggnad inom fastigheten medföra små negativa konsekvenser för kulturvärden på platsen och ta hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Vindsinredningen av det befintliga bostadshuset medför att åtta nya takkupor och kompletterande takfönster tillkommer på takfallen vilket förändrar dess befintliga utseende. De föreslagna takkuporna är utformade och placerade på samma sätt som två ursprungliga kupor som finns på byggnadens gavlar, vilket bidrar till att ge taket ett samlat intryck. Sammantaget bedöms förändringarna av taket medföra små negativa konsekvenser för byggnadens kulturvärden.

Ombyggnad av befintlig byggnads sockelvåning för att tillföra publika lokaler samt bostäder bedöms medföra små negativa konsekvenser för byggnadens kulturvärden men bedöms kunna bli ett positivt tillskott för gaturummet och platsbildningen vid Sandhamnsgatans möte med Gärdets sportfält i väster.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Beräkningarna av trafikbuller för prognosår 2040 visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad underskrider 60dBA för alla plan. Då erfordras inga genomgående lägenheter med tyst sida. Beräkningarna visar också att uteplats går att anordna i anslutning till byggnaden och uppfyller gällande riktvärden.

Mätningar och beräkningar av lågfrekvent ljud från bussar i trafik och vid närliggande busshållplatser visar att ljudnivåer inomhus ligger under ställda krav. Några andra störningar från verksamheter, fläktar eller maskiner finns inte. Hamnen med tåg- och båttrafik hörs inte från planområdet. Ljud från lekande barn i Kampementsbadet kan uppfattas svagt utomhus men bedöms inte orsaka störningar.

Kännbara markvibrationer finns inte.

Grundvatten

Grundläggningsnivå för det nya gårdshuset är knappt 4 meter under marknivån vilket innebär att den nya byggnaden kommer att ligga strax ovanför antagen grundvattennivå. Bedömning utifrån dessa uppgifter är att den nya byggnaden inte kommer ha någon större påverkan på befintliga grundvattennivåer och flöden än den befintliga byggnaden.

Översvämningsrisker

Höjdsättning enligt planförslaget innebär att marknivån för innergården höjdsätts cirka 30 centimeter lägre än lokalgata söder om planområdet. Detta kan komma generera stående vatten och det bör vid kraftiga regn och skyfall säkerställas att avrinning möjliggörs.

Entréer som är tillgängliga från innegården bör även höjdsättas för att klara 30 cm stående vatten. Det är även viktigt att säkerställa att avrinningen in till gårdsytan minimeras från omkringliggande fastighetsmark. Vid omdaning är det viktigt att höjdsättning planeras så att instängda lågpunkter minimeras samt att flöden utöver ledningskapaciteten på ett säkert sätt kan avledas ytligt bort från byggnader och andra anläggningar både inom och utanför fastigheten.

Farligt gods

Det finns ingen led för farligt gods i närområdet.

Lokalklimat

Ljusförhållanden

Planförslagets påverkan på solljusförhållandet för planområdet och dess närområde har studerats för fyra tider under året. För sommaren är fler tider studerade. I solstudien har träd och annan vegetation tagits bort för ökad läsbarhet.

Vår- och höstdagjämning 20 mars respektive 22 september

På förmiddagen och mitt på dagen sker ingen ökad skuggbildning av befintlig byggnad inom kvarteret Genua.

Under eftermiddag (från kl 14) börjar en mindre del av västfasaden för befintlig byggnad att skuggas av den nya byggnaden.

Under kväll (kl 18) är befintlig byggnads västfasad till cirka två tredjedelar skuggad av den nya byggnaden.

Sommarsolstånd 21 juni

På förmiddagen och mitt på dagen sker ingen ökad skuggbildning av befintlig byggnad inom kvarteret Genua.

Under eftermiddag (kl 16) börjar en mindre del av västfasad för befintlig byggnad att skuggas av den nya byggnaden.

Under kväll (kl 18) är befintlig byggnads västfasad delvis skuggad (till cirka två tredjedelar) av den nya byggnaden.

Under kväll (kl 21) är befintlig byggnads västfasad till största delen skuggad, till hälften av den nya byggnaden och till hälften av kvarteret Smyrna.

Vintersolstånd 21 december:

På förmiddagen och mitt på dagen sker ingen ökad skuggbildning av befintlig byggnad inom kvarteret Genua.

Under eftermiddagen (från kl 13) börjar en mindre del av västfasad för befintlig byggnad att skuggas av den nya byggnaden.

Under eftermiddag (kl 15) är befintlig västfasad till största del skuggad av den nya byggnaden.

Dagsljus

Planförslaget innebär en viss påverkan på dagsljusförhållandet inom det befintliga bostadshuset, Genua 1. En fördjupad studie

har visat att dagsljuskrav enligt BBR innehålls även efter planförslaget genomförande.

Tidplan

Antagande: december 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholm stads är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 860 och Pl 1012 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget omfattar endast fastigheten Genua 1 som ägs i sin helhet av Karl Martin Josephson.

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder, men möjliggör att fastigheten delas, både traditionellt och genom tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Fastigheten belastas i dagsläget inte av någon ledningsrätt.

Servitut

Fastigheten omfattar inga servitut.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning vid markförvärf/försäljning är inte aktuellt.

Fastighetsbildning

Planförslaget föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

El och tele m.m.

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark skall bekostas av byggherren.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas omhand lokalt genom fördröjning i regnbäddar och därefter avledas till det kombinerade nätet.

El/Tele

El till ny byggnad ansluts via erforderlig påkoppling.

Fjärrvärme

Ny byggnad ansluts till befintlig fjärrvärme.

Genomförandetid

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