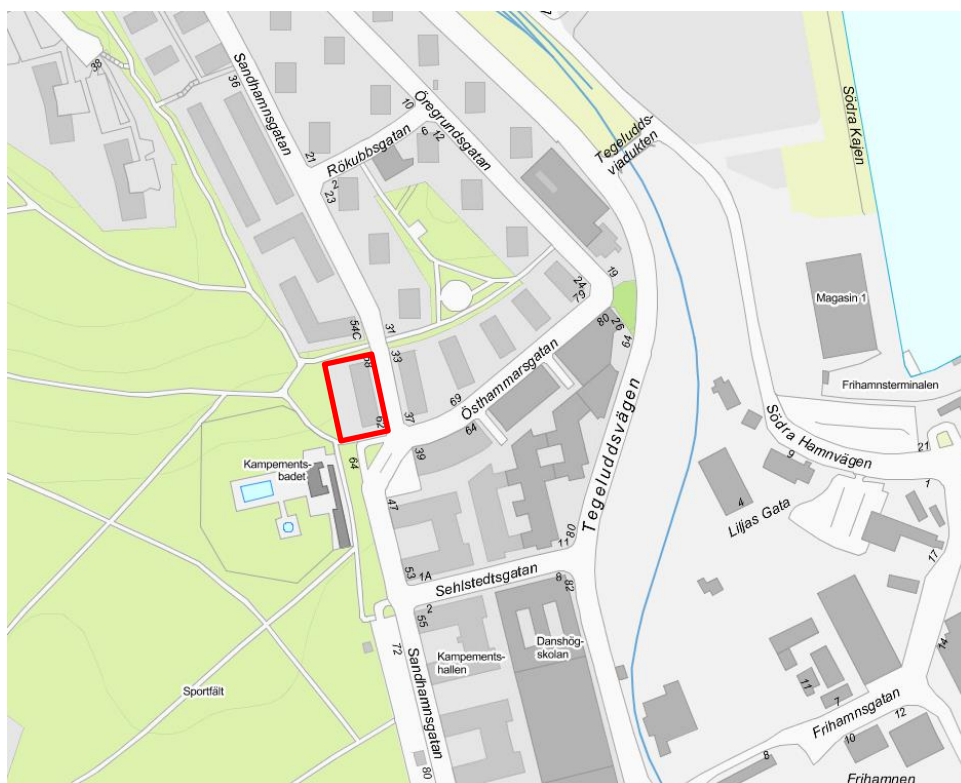


## Planbeskrivning Detaljplan för Genua 1 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-03562



*Planområde markerat med röd linje*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

### **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syftar dels till att bekräfta befintlig markanvändning, dels till att möjliggöra en påbyggnad av befintlig byggnad och uppförandet av kompletterande byggnad på gården, anpassat till områdets skala och karaktärsdrag. Sammanlagt medger förslaget cirka 55 nya och i huvudsak små bostäder. Planen ämnar dessutom öppna upp bottenvåningarna för publika ändamål och ytterligare bostäder. På så sätt bidrar planen till att stärka stadsdelens urbana karaktär med publika, sociala och rekreativa värden.

Fastigheten Genua 1 är belägen på Sandhamnsgatan 58-62 i direkt anslutning till Ladugårdsgärdet. Fastigheten ägs av Karl Martin Josephson, som är både planbeställare och byggaktör. Genua 1 omfattar idag en byggnad i fyra våningar i halvsouterräng. Byggnaden inrymmer 33 hyreslägenheter och har kontorslokaler i botten- och källarvåning.

Projektet knyter an till den stadsomvandling som sker inom stadsdelen Ladugårdsgärdet och Värtahamnen, där såväl flera påbyggnationer som nya publika lokaler i bottenvåningar har genomförts och planeras.

### **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**

Följande tidplan har uppskattats för den fortsatta detaljplaneprocessen:

Samråd	5 november – 17 december 2019
Granskning	Q1 2020
Antagande	Q2 2020

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning.....</b>	<b>5</b>
Handlingar.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Befintlig bebyggelse .....	8
Stadsbild.....	9
Natur .....	11
Geotekniska förhållanden .....	13
Hydrologiska förhållanden.....	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service.....	15
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker.....	15
<b>Planförslag .....</b>	<b>16</b>
Bostäder och lokaler .....	18
Utrymning.....	21
Gestaltning .....	22
Gator och trafik .....	25
Teknisk försörjning.....	28
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	28
Naturmiljö .....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	30
Landskapsbild/ stadsbild.....	30
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	31
Störningar och risker.....	32
Ljusförhållanden .....	33
Barnkonsekvenser .....	33

Tidplan .....	34
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	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, illustrationsplan och tillhörande gestaltningsbilaga.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöutredning Genua 1* (Tyréns AB, 2019)
- *Dagvattenutredning Kv Genua 1* (Tyréns AB, 2019)
- *PM Geoteknik* (Byggnadstekniska byrån, 2019)
- *Bullerutredning Kv Genua*, (ACAD, 2019)
- *PM Träd Genua 1* (VIÖS AB, 2019)
- *Gestaltningsbilaga* (Marge Arkitekter, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Simon Gotthard på Stadsbyggnadskontoret samt genom medverkan från Tyréns. Kartingenjör är Oscar Jarheim.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

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.

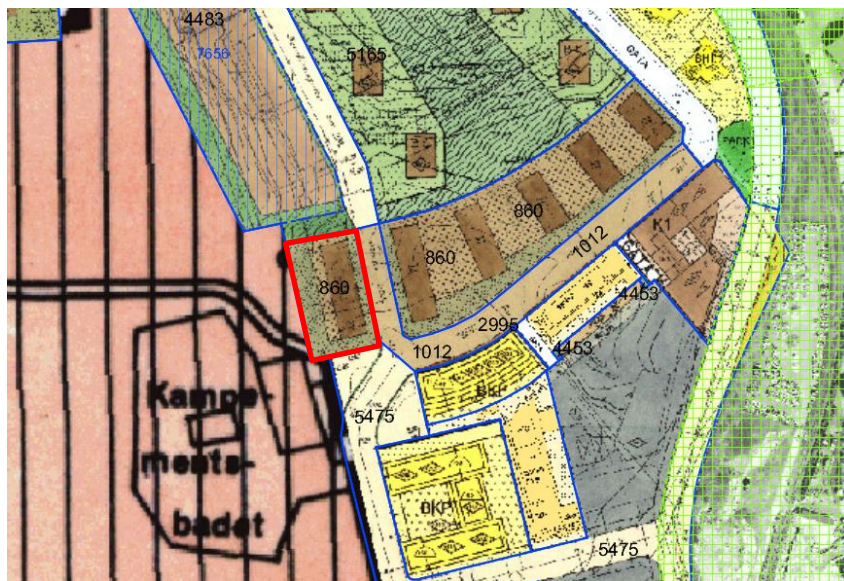
Fastighetens ägs i sin helhet av Karl Martin Josephson och förvaltas av KMJ Fastighetsförvaltning.



## Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 19 februari 2018, ingår planområdet i område där kompletteringar kan prövas. Kompletteringar inom projektområdet kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Vidare anges i översiktsplanen en utvecklingspotential för Gärdets sportfält, till vilket planområdet angränsar, som målpunkt för rekreation. Översiktsplanen lyfter även fram angelägenheten för detta område att stärka det ekologiska sambandet mellan Norra och Södra Djurgården.

För fastigheten Pl 860 (1931) som medger att byggnad får uppföras för bostadsändamål. Undantag ges för nämnden att medgiva inredning av lokaler för handels- och hantverksändamål. Våningsantal begränsas till tre våningar och en hushöjd på 11,5 meter. Taklutning begränsas till högst 30 grader. Byggnadens fasader ska utföras i den arkitektoniska utformning som gatu- och gårdsbilden i sin helhet fordrar.



*Utsnitt ur planmosaik där det framgår att gällande detaljplan för planområdet (markerat med rött) är stadsplan 860.*

#### Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården – Stockholms innerstad med Djurgården. Följande uttryck för det aktuella riksintresset bedöms återspeglas inom eller i närheten av planområdet:

#### *1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling*

- Terränganpassade planer
- Parkanläggningar och grönska
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande, så som Gärdet, Slussen och Hötorgscity.

#### *Nöjeslivets, samvarons och rekreationslivets byggnader och miljöer*

- Parker och flanörstråk
- Djurgårdens bebyggelse och rekreationslandskap, med rötter i 1600-talets kungliga jaktpark.

#### *Stadens särdrag*

- Anpassningen till naturen
- 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.

Planområdet angränsar till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas enligt hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap 7 §. Kungliga nationalstadsparkens gräns på

land framgår av översiktsplanen (2018). För Stockholms del av nationalstadsparken antog kommunfullmäktige 2009 en fördjupning och ändring av ÖP99. Denna fördjupning ska fortsätta att gälla också inom den nya översiktsplanen. Översiktsplanen för nationalstadsparken ger vägledning för tillämpningen av lagskyddet.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus, uppfört 1950, som även inhyser några kontorslokaler i botten- och källarvåning. Byggnaden är placerad längs med Sandhammsgatan, med några meters förgårdsmark mot gångbanan. På andra sidan mot Ladugårdsgärdet finns en kuperad tomt med träd, en mindre parkeringsyta, sekundärentré och infart till två garageplatser under huset. Byggnaden har idag 33 hyreslägenheter samt drygt 400 kvadratmeter kontorsyta.



*Befintlig byggnad sedd från Sandhammsgatan i nordost.*



*Befintlig byggnad sedd från bostadsgården.*

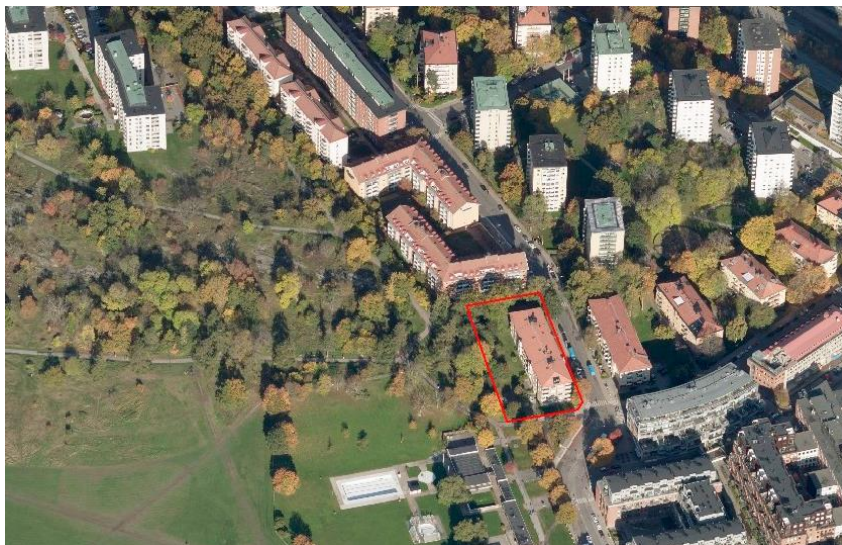
Byggnaden är uppförd i ljusgult tegel med burspråk på husets långsidor i grå puts. Taket är valmat och klätt i tegel.

Fönstersättningen varierar från de översta tre våningarnas bostäder till en tätare rytm i bottenvåningarnas kontorslokaler. Tre entréer finns mot Sandhamnsgatan. Balkonger är förlagda till kortsidor och långsidan som vetter mot Ladugårdsgärdet. Fasaden mot Sandhamnsgatan har inga balkonger.

Befintlig byggnad har en gul kulturmiljöklassificering, vilket innebär att bebyggelse är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### **Stadsbild**

Ladugårdsgärdet användes sedan 1600-talet som militärt övningsfält. I början av 1900-talet beslöt man att exploatera området, en stadsplanetävling hölls 1928 och vinnande förslag låg till grund för kommande stadsplaner. Resultatet blev en stadsdel som tydligt följde rådande funktionalistiska stadsbyggnadsideal, med öppna kvarter och frilagd bebyggelse. Typiskt för den tidiga bebyggelsen på Gärdet är också det kontinuerliga gaturum som direkt ansluter till stenstadens gatunät och monumentala platsbildningar. Stadsdelen växte succesivt fram från Tessinparken och vidare mot väster och öster. I de kvarter som kom till från 1950 och framåt gör sig den kontinuitet som präglar de tidiga kvarteren inte gällande i samma uträkning.



*Flygbild som visar Genua 1 (röd markering) och dess omgivning sett från söder.*

Planområdet är beläget vid mitten av den långa Sandhamnsgatan som sträcker sig från Värtavägen i nordväst till Lindarängsvägen i sydost. Sandhamnsgatan präglas av stora nivåskillnader med bebyggelse som historiskt sett anpassats efter topografin. På höjden norr om planområdet präglas siluetten av höga punkthus. Direkt norr om planområdet ligger kvarteret Smyrna från 1970-talet, som med två tvärställda volymer avviker från 1931 års stadsplans öppna struktur.

Genua 1 uppfördes senare än de angränsande lamellerna i kvarteret London och har därför ett till viss del avvikande uttryck, men lokalt bildar de ändå ett sammanhållet och småskaligt gaturum genom sin takfotshöjd och arkitektoniska utformning.



*Genua 1 till vänster och kvarteret London till höger, med högre punkthusbebyggelse i bakgrunden.*

Planområdet återfinns i mötet mellan den äldre funktionalistiska bebyggelsen, Ladugårdsgärdets stora öppna grönområde och området i söder där moderniseringar skett genom förtätningar och påbyggnader. Planområdet präglas därtill av sitt exponerade läge som del av stadsfronten mot Ladugårdsgärdets grönområde.



*Genua 1 i fronten mot grönområde och sportfält.*

## Natur

### Mark och vegetation

Fastigheten är kuperad med en gård som sluttar 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. Marken omfattar en stödmur, buskage och ett fåtal träd, bland annat två hårt beskurna lönnar. 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 undangömd och är svår att se från angränsande park och fält. Nordväst om planområdet finns ett område utpekat av Länsstyrelsen som en skyddsvärd trädmiljö. Den del av trädmiljön som angränsar till planområdet består till största delen av lärkträd.



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

Inom fastigheten Genua 1 bedöms fem större träd beröras av kommande byggnation, fyra lönnar och en lärk. Närmast utanför fastighetsgränsen, på Norra Djurgården 1:1, står tre lönnar och en alm. Samtliga dessa träd växer utanför det område som av Länsstyrelsen klassas som särskild skyddsvärd trädmiljö. (VIÖS AB, 2019).

#### Naturvärden

Planområdet ligger utanför, men i anslutning till Kungliga Nationalstadsparken, i den smala bebyggda midja som förbinder södra och norra Djurgården.



*Nationalstadsparkens utbredning. Planområdet markerat med röd prick.*

I höjd med planområdet möts Gärdesstaden och Ladugårdsgärdet, två delområden i Vård- och utvecklingsplanen till nationalstadsparken. Gärdesstadens grönytor utgör en viktig del av den ekologiska spridningsfunktionen i Nationalstadsparken, medan Ladugårdsgärdet beskrivs som ett öppet landskap med vida utblickar, som präglas av kortklippta sportfält och i övrigt ängs- och betesmark.

Nationalstadsparken är därtill 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 Ladugårdsgårdets omfattande grönområde. Djurgården ligger ca 1,5 kilometer från planområdet och mot norr finns både Östermalms IP och Lill-Jansskogen på promenadavstånd. Ca 800 meter ifrån planområdet finns också Tessinparken.

#### Geotekniska förhållanden

Markförhållandena beskrivs i *PM Geoteknik* (Byggnadstekniska byrån, 2019). Analysen baseras på dokumenterade undersökningar av marken och grundritningar från uppförandet av den befintliga byggnaden.

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.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Översvämningsrisker

I nuläget har inte fastigheten några instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftigare skyfall.

##### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i något vattenskyddsområde och omfattas därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Lilla Värtan (SE658352-163189). Enligt VISS i maj 2019 har Lilla Värtan måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är måttlig god ekologisk status 2027 då recipienten är påverkad av hamnverksamhet och de kvalitetsfaktorer som påverkas av detta bedöms inte kunna uppnå god status till dess. För övriga kvalitetsfaktorer som rör den ekologiska statusen bedöms det dock vara möjligt att uppnå god status till 2027. Målet att uppnå god kemisk status hade en tidsfrist till 2017 för antracen och tribulltytennföreningar.

### Markavvattning och dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, till Henriksdals reningsverk. Anslutning till det kommunala nätet sker via förbindelsepunkt i fastighetens sydvästra del.

### Kulturrehistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Fastigheten Genua 1 är markerad med gult på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturrehistoriskt värde. Detsamma gäller intilliggande kvarter London 2, 3, 4, 5 och 12. Fastigheten Tegelludden 3 sydost om planområdet är markerat med grönt, vilket innebär att högt kulturrehistoriskt värde och att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturrehistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Denna byggnad har nyligen försetts med en påbyggnad om tre våningar. Övriga intilliggande kvarter har bebyggelse som ännu inte har klassificerats av Stadsmuseet.



*Utsnitt ur Stadsmuseets klassificeringskarta med Genua 1 markerad.*

Fastigheten är gulmarkerad av Stadsmuseet och omfattas av varsamhetskrav vid ändring eller flytt av byggnad.

För fastigheten gäller även PBL:s kapitel 2 § 6 som innebär att all bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

**Offentlig service**

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

**Kommersiell service**

Livsmedelsbutiker, caféer, restauranger, gym med mera finns i närområdet. Ett köpcentrum finns vid Karlaplan, ca 1,5 kilometer från planområdet och hela vägen in mot Stockholms centrum finns ett stort utbud av kommersiell service.

**Gator och trafik****Gatunät**

Fastigheten ligger i ett befintligt gatunät som inte innefattas av planområdet.

**Biltrafik**

Planområdet ligger i korsningen Sandhamnsgatan och Östhammarsgatan som båda är öppna för biltrafik. Inom fastighet finns idag totalt fem parkeringar, varav tre på gården och två i garage.

**Gång- och cykeltrafik**

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

**Kollektivtrafik**

I nära anslutning till planområdet finns hållplats för stombusslinje 1, liksom linje 72 mot Odenplan och linje 76 som trafikerar sträckan Ropsten – Norra Hammarbyhamnen. Gärdets tunnelbanestation ligger på knappt 600 meters avstånd.

**Tillgänglighet**

Befintliga bostäder och lokaler nås via tre huvudentréer mot Sandhamnsgatan. Trapphuset nås även via entré från gårdssidan. Huset är försett med hiss som når samtliga våningsplan.

**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. Markförorenningar kan dock ändå förekomma om det bedrivits spill eller dumpning som staden och fastighetsägaren inte fått kännedom om. Jordprover kommer att genomföras till granskningsskedet.

#### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras idag på platsen och föreslagen ny bebyggelse bedöms inte medföra att densamma överskrids.

#### Buller, vibrationer

Trafikbullret vid fastigheten domineras av buller 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. En bullerutredning har utförts av ACAD (2019). Denna analyserar beräknade trafikbullernivåer i området. Övriga storkällor och markvibrationer har bedömts.

#### Farligt gods

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

### Planförslag

Planen medger en påbyggnad av befintligt bostadshus med två vindsvåningar. Jämte det befintliga huset föreslås därtill en ny byggnad i form av en lamell. Denna byggnad är smalare och lägre men har samma form som det större bostadshuset. Byggnaderna förses med nya publika verksamhetslokaler i bottenplanen i syfte att utveckla platsens stadsmässiga kvaliteter.

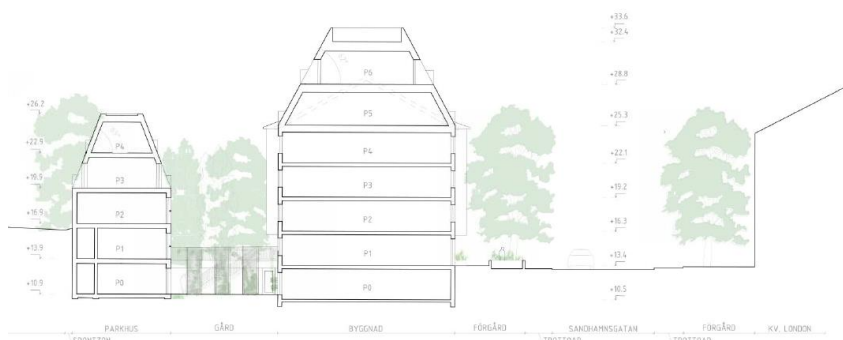
Utgångspunkten för arbetet har varit att hitta en volym och gestaltning som hanterar tillskapandet av fler bostäder med hänsyn till såväl befintligt hus som för omgivande bebyggelse och Nationalstadsparken.



*Utklipp ur illustrationsplanen som visar den nya byggnaden (till vänster) i relation till den befintliga byggnaden, angränsande parkmark, gatumark och kvarteret London (till höger). Bild: Marge*



*Vy från Östhamngatan i sydost som illustrerar planförslagets ambition sett till fasaduttryck, den nya byggnadens och påbyggnadens relation till den befintliga byggnad mm. Bild: Marge*



*Tvärsektion från söder som visar höjdrelationen mellan befintlig byggnad med två påbyggda vindsvåningar (mitten) jämte nybyggnad (t.v.) och den närmsta byggnaden i kvarteret London (t.h.). Bild: Marge*

### Bostäder och lokaler

Nya bostäder tillskapas genom påbyggnad av befintligt hus och en ny byggnad mot parken. Genom bearbetning av den befintliga gården möjliggörs också omvandling av delar av befintliga källarlokalerna till bostäder. Ytterligare lägenheter tillkommer genom omvandling av delar av dagens kontorslokaler till bostäder. Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 55 nya i huvudsak små lägenheter.

Bostädernas huvudentréer finns fortsatt mot Sandhamnsgratan. På förgårdsmarken utanför finns plats för cykelparkering, sopkärl, stödmurar och plantering. Gårdsnivån, plan 0, nås genom trapphus och från gatan i söder. Där är förråd, invändigt cykelrum, barnvagnsrum och miljörum placerade. Tvättstugan är placerad i fonden på gården med fönster och möjlig ingång direkt mot gården, men kan även nås invändigt via befintligt bostadshus. Såväl befintligt bostadshus som nybyggnaden har även entréer från gården. En del av befintlig källarvåning är idag skyddsrum och kommer så förbli.

### Påbyggnad

Påbyggnaden på den befintliga byggnaden omfattar två avsmalnande vindsvåningar som förhåller sig till lamellhusen på Gärdet och utgår från det valmade taket, som är karaktäristiskt för bebyggelsen från 40- och 50-tal. Den vinklade formen är ett sätt att förhålla sig till den historiska kontexten, men bidrar också till bättre ljusförhållanden för Sandhamnsgratan och angränsande bebyggelse. Påbyggnaden innebär att dagens tak och vind tas bort och ersätts av de två nya vindsvåningarna. Befintliga vindsförråd flyttas till källarplanet. Möjlighet ges att förse påbyggnaden med en takterrass. Eftersom takterrassens räcken görs täta kommer

räckets överkant att uppfattas som byggnadens nyanock. Denna mäter cirka 4 meter högre än dagens. Byggnadens höjd och form regleras med bestämmelse om totalhöjd och största tillåtna taklutning.

Påbyggnaden omfattar cirka 1240 kvm BTA, motsvarande cirka 16 lägenheter, förslagsvis fördelade på treor, tvåor och ettor.

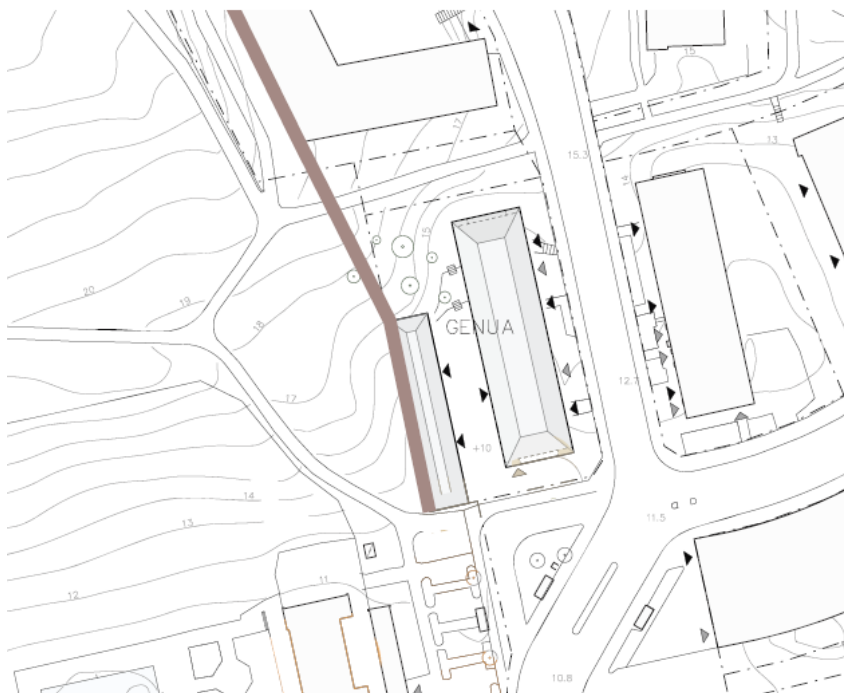
#### Ombyggnad

Genom att omdisponera och minska befintliga kontorsytor och lagerutrymmen på entré- och källarplan möjliggörs cirka 15 nya bostäder fördelade på ettor och tvåor, med en sammanlagd yta om cirka 500 kvm BTA. De 137 kvm på bottenplan som idag utgör bostäder berörs inte av ombyggnaden.

#### Nybyggnad

Nybygganden utgör en långsmal byggnadskropp om tre fullstora våningar samt två vindsvåningar inom det avsmalnande taket. Likt övriga byggnader på Gärdet placeras den fritt i naturen och med ett öppet gårdsrum mot gatan. Byggnaden förhåller sig till Kampementsbadet och parken i sin nedtrappade skala och smalare volym, men anammar det större bostadshuset och dess påbyggnad till sin form. Byggandens höjd och form regleras i planen på samma sätt som påbyggnaden, med bestämmelse om totalhöjd och största tillåtna taklutning.

Byggnaden är förskjuten söderut för att rama in och markera platsen mellan fastigheten, korsningen och Kampementsbadet. Denna platsbildning bedöms kunna hjälpa till att stärka entrén till stadsdelen. Förskjutningen lämnar därtill ett respektfullt avstånd till lärkträden på kullen.



*Den nya stadsfronten illustrerad med brun linje*

Gårdshuset omfattar cirka 1700 kvadratmeter BTA, motsvarande cirka 24 bostäder förslagsvis fördelade på ettor och tvåor.

#### Lokaler

Den befintliga byggnaden rymmer idag kontorslokaler i större del av plan 1. Den södra gaveln utgör bostäder. Plan 0 omfattas av bostadskomplement i form av förråd, tvättstuga och garage, samt av mindre verksamhetslokal. Genom att omdisponera lokalerna ges plats för ett antal tillkommande bostäder, vilket framgår av föregående stycken. En central del av planens syfte är att tillskapa publika lokaler på platsen. Förutsättningarna anses goda att omvandla valda delar av dagens kontor och källarplan till lokaler för exempelvis lunchrestaurang, café, bageri och närservice. Det gäller framförallt de mest exponerade och tillgängliga lägena i bottenplan mot söder och Sandhamnsgatan. Detta gäller även för nybyggnaden. Uteservering kan med fördel anordnas på gårdsmark mot söder. Denna kan kopplas an till en framtida utveckling av platsbildningen mellan planområdet och Kampementsbadet.

För att stå flexibel inför framtida efterfrågan medger planen verksamhetslokaler för centrumändamål i hela bottenplanet på båda byggnaderna, både mot gård, angränsande parkmark och Sandhamnsgatan. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen C1, *Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåning mot gård och gata*. Dagens kontorsverksamhet

medges även fortsättningsvis, eftersom kontor omfattas av centrumändamål. I utvalda lägen får bostäder inte anordnas i bottenplan. Detta för att säkra syftet att göra byggnaden delvis mer publik. Där anges användningen med C2, C3 och C4, *Lokal för centrumändamål ska anordnas..*

De nya verksamheterna förväntas stärka stadsdelens urbana karaktär och Sandhamnsgatan kan bli ett mer aktivt stråk i området som leder från tunnelbanan till målpunkten vid Kampementsbadet och entrén in till Nationalstadsparken.



Planritningar som redovisar förslag till disponering av lokaler i plan 0 i nivå med gård (t.v.) och plan 1 i nivå med Sandhamnsgatan (t.h.).. Bild: Marge

### Utrymning

Utrymning sker via trapphus och fönster. Gården görs körbar för brandbil och på så sätt nås samtliga lägenheter.

## Gestaltning

### Fasader

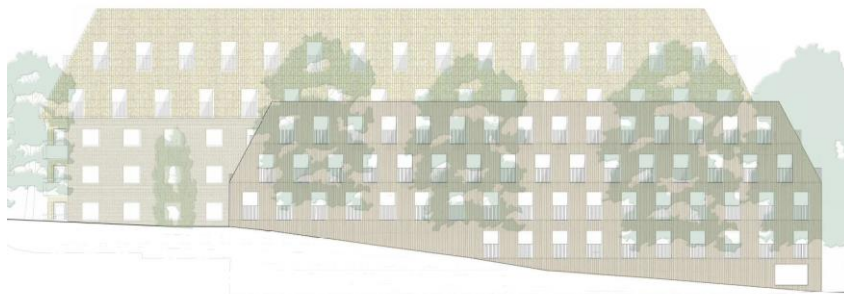
Fasadgestaltningen i samtliga tillägg är rytmiskt och stram, men lyfts av omsorgsfulla detaljer i räcken, stödmurar och omfattningar. Detta i linje med folkhemsarkitekturen sätt att fokusera på ökad detaljering där människan möter arkitekturen nära.



*Illustration av fasader, kortsida mot söder. Mellan husen skymtas den vägg som tar upp nivåskillnaden mellan gårdens nedre och övre plan. Bild: Marge*



*Illustration av fasad, långsida mot Sandhamnsgatan i öster. Bild: Marge*



*Illustration av fasader, långsida mot Ladugårdsgårde i väster. Visas här i sin helhet men skymts i verkligheten till stor del av vegetation. Bild: Marge*

Påbyggnadens material utgår från det befintliga huset, men i en ny tappning. För tilläggen i befintlig volym, såväl tak som av ombyggnad i sockelvåning, föreslås en glaserad gul tegelplatta som bildar en nyanserad kontrast till den befintliga fasaden och

därmed lyfter husets materialitet. Det gulschatterade teglet är ett hållbart material och bär genom sin trådkurna ytbehandling en robust och taktil känsla. Som alternativ beklädnad medges plattor av keramiskt material. Gestaltningen av påbyggnaden regleras med bestämmelse f1, *Fasader och tak på påbyggnaden ska kläs i plattor av tegel eller keramiskt material, i en kulör som knyter av till den befintliga byggnaden.*



*Illustration av föreslaget tegel för påbyggnaden. Bild: Marge*

Nybyggnaden gestaltas som en enhet med befintligt hus, men kläs i trä som tillåts gråna, ett annat hållbart material som knyter an till angränsande parkmiljö liksom till Park 79 i söder. Som alternativ tillåts nybyggnaden kläs i samma material som påbyggnaden kläs.



*Illustration av föreslagen träfasad för nybyggnaden. Bild: Marge*

Gestaltningen av nybyggnaden regleras med bestämmelse f2, *Fasader och tak på nybyggnaden ska kläs i enhetliga material av trä i naturlig kulör, alternativt på samma sätt som påbyggnaden kläs.*

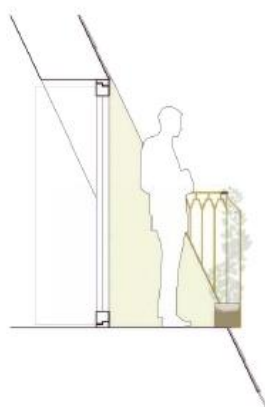
För att säkra att den ursprungliga byggnaden, under påbyggnaden, får bibehålla sitt uttryck, förses den med varsamhetsbestämmelse k, *Kulturhistorisk värdefull byggnad*. *För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.*

#### Bottenvåning och entréer

Den befintliga byggnaden har en tätare fönsterrytm i sockelvåningen. I förslaget utökas dessa för att ge sockelvåningen en större öppenhet i lägen för nya lokaler. Nya entréer markeras med omfattningar. Det glaserade gula teglet återkommer där förändringar görs i sockelvåning/källarvåning och markerar dessa genom sin blanka yta på ett subtilt sätt.

#### Fönster, balkonger och räcken

Samtliga nya lägenheter får franska balkonger. De som ligger i det vinklade taket blir indragna, vilket möjliggör möblering. Marklägenheterna förses med en fönsterdörr direkt ut mot gård och förgårdsmark. Öppningarna för fönster med fransk balkong görs 80-240 cm breda och placeras med en jämn rytm i likhet med fasadillustrationerna på s.23. Franska balkonger får skjuta ut som mest 0,3 meter utanför fasad eller snedställt tak. Detta regleras genom generella utformningsbestämmelser i detaljplanen som inte omfattar befintliga balkonger på den ursprungliga byggnaden.



Sektionsutsnitt balkong i det vinklade taket. Bild: Marge

De nya balkongerna förses med smidesräcken som lånar sitt uttryck ifrån funktionalismens dekorativt utformade detaljering. Fibercementklädda nischer fungerar som avtäckning och ger ett skarpt uttryck av mötet med det gulglaserade takteglats möte med balkongnischen.



*Illustration på fönster och franska balkonger med smidesräcken. Bild: Marge*

### Gård och takterrass

Genom projektet får de boende tillgång till ett antal nya eller bearbetade utemiljöer. Förgårdsmarken mot Sandhamnsgatan blir mer omhändertagen, en ny gård och växtbeklädd övergård bildas mot nybyggnaden. Påbyggnadens form ger också möjlighet att förse den med en takterrass på drygt 200 kvadratmeter.

Förgårdsmarken mot Sandhamnsgatan bearbetas med stödmurar och planteringszoner för att ta upp nivåskillnader.

Förgårdsmarken i granit och grus öppnas upp mot trottoaren framför lokalen och bildar en mindre plats på den nivå där förgårdsmark och trottoarens markhöjder möts. Längs fasaderna vid marklägenheterna anläggs en plantering som både blir en skyddande zon för de boende och del av lösningen för omhändertagandet av dagvatten.

Ambitionen är att parken ska upplevas närvarande genom att göra gården så grön som möjligt. Klätterväxter bäddar in trappan upp till den övre gården och parknivån, planteringar längs fasaderna och nya vårdträd planteras vid entrén till gården samt i dess fond. Markbeläggningen görs armerad i tegel/betong med gräs-/grusfog för ett så grönt intryck som möjligt, i kombination med att klara laster från brandbil och infiltration av dagvatten. Den nedre gården får även inslag av stenlagda gångar och gångstråk, men ska i huvudsak vara genomsläpplig. Den övre nivån ska behålla sin naturliga karaktär och ska vara genomsläpplig.

### Gator och trafik

#### Mobilitet

Planområdet ligger i direkt anslutning till stombusslinje 1 och busslinje 72, inom promenadavstånd till Gärdets tunnelbane-

station och busslinje 76, samt i nära anslutning till det utbyggda regionala cykelstråket.

Vägled av stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal planerar fastighetsägaren för följande mobilitetsåtgärder:

- Informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkering av god standard, med attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum samt utomhusparkering för cyklar i markplan.
- Förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump och automatisk dörröppnare, reparations- och tvättrum samt ladduttag för el-cykel.
- Cykelpool med t.ex. lastcykel, cykelkärra och el-cykel.
- Erbjudande om personlig resecoach vid inflyttning.
- ”Prova på-kort” till kollektivtrafik, erbjudande under viss period.
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik under viss period.
- Leverantörsskåp med kyla för mottagande av varor för hemkörning.
- Bilpool med attraktiva parkeringsplatser där KMJ Fastighetsförvaltning täcker den fasta månadskostnaden för minst tre år givet att intresse och behov finns i fastigheten.

Cykelparkering anordnas dels i husets källare, dels på gårds- och på förgårdsmark. Förslaget ger sammanlagt 198 platser motsvarande drygt 3 platser per 100 kvadratmeter ljus BTA bostad.

Genua 1 ligger i en stadsdel med ett flertal kontorsfastigheter byggda under 60- och 70-talet, årtionden då bilismen premierades med bland annat storskaliga parkeringshus och garage. Stadsdelen har ett stort utbud av garageanläggningar som vid planens framtagande inte utnyttjas tillfullo. Exempel på vakanser i dagsläget, samtliga inom 100-200 meter från planområdet:

- 3 platser, Sandhamnsgatan 55-59, Brf Kampementsparken
- 2 platser, Sandhamnsgatan 36, Primula förvaltning
- 4 platser, Öregrundsgatan 15-17, Brf Hamnen

Nybyggnation av garage är ett resurskrävande ingrepp med stor miljöpåverkan som om möjligt bör undvikas. Detta belyses mot bakgrund av det redan befintliga beståndet och ambitionen att

bilnehavet ska minska framöver. Ytterligare anledning att undvika ett större markgrepp på Genua 1 är dess närhet till nationalstadsparken. Kvarvarande markyta utgörs av värdefull gård och kuperad naturmark, varför markparkering inte är något alternativ.

Ett högt cykelparkeringstal, goda kommunikationer, uteslutande små lägenheter, närhet till city (Karlavagn 1 km), lokal service, grönområden och stort utbud av närliggande parkeringsplatser, i kombination med föreslagna mobilitetåtgärder, bedöms utgöra grund nog för att inte tillföra några nya bilparkeringsplatser inom fastigheten.

De befintliga fem parkeringsplatser som försvinner på grund av om- och tillbyggnad på fastigheten, kommer att ersättas genom köp eller hyra av parkering i närliggande garage. Vid behov ämnar fastighetsägaren ordna ytterligare tre platser för de tillkommande bostäderna.

Stockholms stad har inga riktlinjer för bilparkeringsplatser för handel och kontor, det bedöms i stället från fall till fall. För Genua 1 anordnas inga parkeringsplatser för verksamheterna.

#### Tillgänglighet

Sandhamnsgatan lutar och befintliga entréer är inte tillgängliga, men med en ombyggnad av förgårdsmark kan tillgängligheten lösas genom att förgårdsmark och trottoarnivå möts ungefär i mitten av befintligt bostadshus.

Befintliga hissar tillgänglighetsanpassas och når såväl den gemensamma gården som takterrassen. Bostäder och lokaler nås från både gata och gård. Angöring med bil sker huvudsakligen utmed långsidan mot Sandhamnsgatan. Tillfällig angöring för exempelvis leveranser ska även möjliggöras på ytan direkt söder om fastigheten. Denna yta används idag för uppställning av linjebussar. I mötet mellan flera stråk genom stadsdelen bedöms denna nod ha stor potential att utvecklas till en och framtida platsbildning. Det är därför önskvärt att flytta uppställningsplatsen, lämpligtvis ett stycke längre ner på Sandhamnsgatan.

Vid behov kan plats för rörelsehindrade anordnas på Sandhamnsgatan och därmed klara avståndet på 10 m till närmsta entré.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp som nybyggnad och gård kommer att anslutas till.

#### Energiförsörjning

Påbyggnad liksom den nya byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärmenätet, till vilket fastigheten redan är ansluten.

Alternativt kommer hela fastighetens energibehov försörjas av bergvärme eller annan eller annan lämplig källa. Detsamma gäller el.

#### Avfallshantering

Avfallshanteringen löses likt idag genom att hushållssopor slängs i avfallskärl placerade längs Sandhamnsgatan, där de är tillgängliga för sopbilen. Antal kärl och storlek anpassas för de tillkommande lägenheterna, Möjlighet till nedgrävda kärl kommer undersökas inom projektet.

#### Räddningstjänst

Angöring av räddningsfordon sker från Sandhamnsgatan och den nya gårdens som görs körbar och ges utrymme för uppställning.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

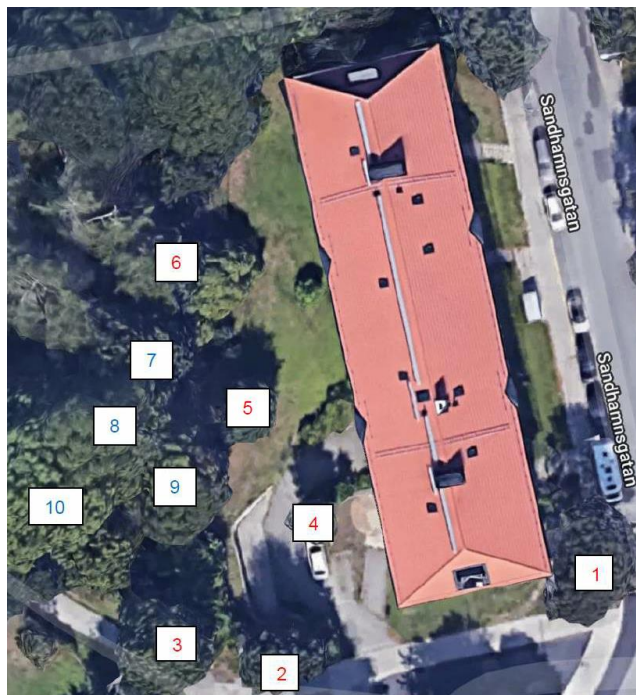
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell 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 och redovisas i kommande avsnitt i planbeskrivningen.

#### **Naturmiljö**

En inventering har utförts (VIÖS AB) i syfte undersöka hur träden inom fastigheten liksom i direkt anslutning, på fastighet Norra Djurgården 1:1, kommer att påverkas i samband med föreslagen byggnation.



*Träd som berörs av föreslagen byggnation inom Genua 1. Rödnumrerade träd står inom fastigheten, blånumrerade på Norra Djurgården 1:1*

Av de utpekade träden står sex stycken inom fastigheten. Träd 1 kan skyddas och bevaras. Marken där träd 2, 4 och 5 växer tas helt i anspråk för uppförandet av den nya byggnaden, medan träd nr 3 och 6 bedöms hamna för nära planerad byggnad eller arbetsområde för att kunna skyddas och bevaras. Träd 1–5 är skogslönnar som bedöms ha ett lägre värde genom nedsatt kondition på grund av att de kontinuerligt utsatts för kraftig och felaktig beskärning. Träd 6 är en lärk som bedöms vara varken unik eller värdefull då den har fått en osymmetrisk krona samt böjd stam på grund av att den blivit utträngd av närstående träd. Trädet har dessutom många intorkade grenar i kronan.

Gällande träden utanför fastighetsgränsen bedöms träd 7 och 9 stå för nära kommande fasad och arbetsområde för att kunna skyddas och bevaras. Träd nr 7 är en mindre skogslönn och träd 9 en tysklönn. Dessa träd bedöms ha varken högt estetiskt- eller biologiskt värde. Tysklönnen anses dessutom vara en mer eller minder invasiv art som inte är önskvärd inom den svenska floran. Dessa träd föreslås tas bort i samband med byggnationen. Gällande träd 8 (alm) och 10 (skogslönn) är avståndet tillräckligt för att de ska kunna bevaras, förutsatt beskärning av olika omfattning och kontinuitet. Diskussion om lämpligt skydd och kompensationsplantering förs med fastighetsägaren Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

Gällande träd som står på längre avstånd från kommande byggnad är bedömningen att dessa inte kommer påverkas negativt, varken av schaktarbeten eller eventuell skuggning.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

En dagvattenutredning för fastigheten och planförslaget har utförts av Tyréns AB (2019). Det kombinerade nätet är anslutet till Henriksdals reningsverk och inte till något naturvatten. Således är en noggrannare beräkning av generade föroreningsmängder och reningsförmåga från utbredningsområdet inte motiverad. Planförslaget är utformat för att dagvatten från planområdet i första hand ska omhändertas lokalt inom fastigheten, för att på så sätt minimeras belastningen på det kombinerade nätet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås ske med regnbäddar som kan fördröja dagvatten från takytor. Genom att omhänderta takdagvatten från fastigheten förbättras dagvattensituationen signifikant i jämförelse med nuläget. Det rekommenderas ur dagvattensynpunkt att inte anlägga mer hårdgjorda ytor än nödvändigt, och att använda genomsläppliga material där så är möjligt.

### **Landskapsbild/ stadsbild**

Den aktuella fastigheten har en framträdande roll i stadsbilden sett från Gärdets sportfält. Bebyggelsesiluetten sett från Gärdets sportfält kommer att påverkas i viss mån då förhållandet mellan höga och låga byggnader utmanas. Gärdets siluett bevaras dock i stort och byggnaden med påbyggnad kommer endast höja sig över de intilliggande lamellhusen i kvarteret London.

Från sportfältet sett döljs den nya byggnaden till stora delar av marknivån samt trädbeståndet. Samtidigt bildar den nya byggnaden tillsammans med kvarteret i norr en tydligare stadsfront mot den öppna parkytan, något som i riksintresset lyfts fram som viktig för Nationalstadsparkens karaktär.

Negativa konsekvenser för stadsbilden och gaturummet bedöms uppstå då en påbyggnad av befintlig byggnad förändrar relationen och samspelet med intilliggande lamellhus i kvarteret London som tar vid på motsatt sida Sandhamnsgatan. Den föreslagna nybyggnadens framskjutna placering gentemot befintlig byggnad

bedöms dock vara välgörande för upplevelsen och inramningen av gaturummet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

En kulturmiljöutredning har utförts av Tyréns AB (2019). Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra några betydande negativa konsekvenser för Nationalstadsparkens kulturhistoriska värden eller de delar som finns beskrivna för delområdena Gärdesstaden och Ladugårdsgärdet.

Planförslaget bedöms däremot innebära viss negativ påverkan på riksintresset då påbyggnaden kommer att förändra en begränsad del av Gärdets äldre årsring. Den kommer samtidigt att inrätta sig i 2000-talets årsring av påbyggnader och nytilkomna byggnader i närområdet. Den nya byggnaden innebär att 1900-talets terränganpassade planer och naturpräglade gårdsmiljöer påverkas negativt i viss utsträckning. Anslutande natur kommer dock fortsatt att prägla kvarterets karaktär. Sammantaget bedöms planförslaget medföra små negativa konsekvenser på riksintressets uttryck som idag återspeglas i kvarteret Genua.

Påbyggnaden bedöms vara väl utformad med en hög arkitektonisk ambition. Den bygger delvis vidare på den befintliga valmade takformen och fasadmaterialet anknyter kulörmässigt till befintlig byggnads gula fasadtegel. Samtidigt innebär en så stor förändring av byggnadens karaktär att byggnaden får ett kraftigt förändrat uttryck som följd. Det ger negativa konsekvenser för byggnadens kulturvärden och bedöms därmed vara en ovarsam åtgärd för befintlig byggnad enligt 8 kap. 17 § PBL.

Den nya byggnaden bedöms vara väl placerad i förhållande till befintlig byggnad och omgivande skyddsvärd naturmiljö. Den nya byggnadens utformning som är avsedd att efterlikna befintlig byggnad med påbyggnad fast i mindre skala, bedöms vara väl utformad till sin volym, skala och gestaltningen bedöms vara väl anpassat till omgivande bebyggelse och kulturmiljö.

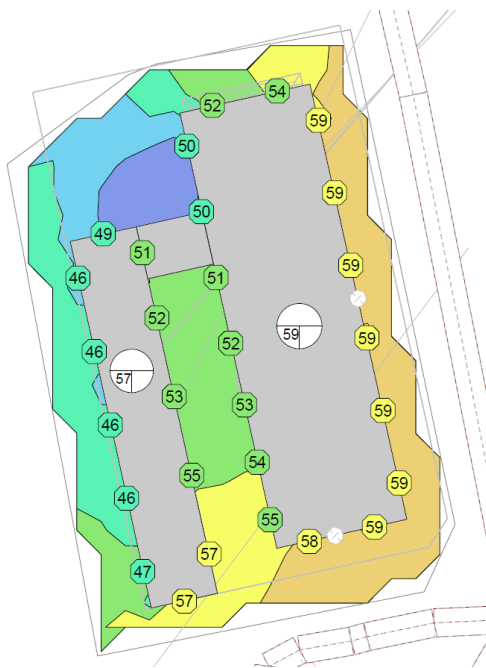
Ombyggnad av befintlig byggnads sockelvåning för att tillföra publika lokaler samt bostäder kan accepteras och bedöms kunna vara ett positivt tillskott för platsbildningen vid Sandhamnsgatans möte med Gärdets sportfält i väster.

## Störningar och risker

### Buller

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 nära anslutning till byggnaden och uppfyller gällande riktvärden.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt beräkningar. Bild: ACAD

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.

### Geoteknik

Översta laget 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. Grundläggning av byggnad ska ske i enlighet med rekommendationerna i PM Geoteknik (Byggnadstekniska byrån, 2019).

### Radon

Enligt statens geologiska undersökning bedöms radonhalten inom fastigheten kunna vara högre än 50 000 Bq/m<sup>3</sup>, varför byggnaderna ska utföras radonskyddat.

### Översvämningsrisker

I nuläget har inte fastigheten några instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftigare skyfall. Det blir viktigt att vid omdaning säkerställa att instängda lågpunkter inte förekommer och att flöden utöver ledningsnätets kapacitet kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både utom och inom fastigheten.

### Ljussförhållanden

Skuggstudier är gjorda i en 3D-modell som visar skuggeffekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning (20/3) och sommarsolstånd (21/6). Samtliga studier finns redovisade i tillhörande gestaltningsbilaga.

De skuggeffekter som studeras är de som påbyggnaden orsakar på angränsande kvarteret London, liksom de som nybyggnaden orsakar på den befintliga byggnaden. Generellt visar studierna att ovan nämnda skuggeffekter märks först sena eftermiddagar och kvällar. I båda fall ska noteras att studien inte tagit hänsyn till befintliga träd som utan ny- och påbyggnad har betydande påverkan och gör tillkommande skuggning mer begränsad.

Såväl i nybyggnadens första våningar som i den ombyggda källarvåningen blir lägenheterna enkelsidiga. Ambitionen är utforma planlösningen på ett sätt som ger så bra dagsljussituation som möjligt. Genom att entréer placeras i bakkant kan hall och bad förläggas i bostadens mörkare del medan fönsterytan i vistelseytorna maximeras.

### Barnkonsekvenser

Den del av gården som föreslås bebyggas är i dagsläget till största del kuperad och svårtillgänglig för barn. Den sammanlagda gårdsytan kommer att minska men den kvarvarande jämnas ut och lättare att använda för alla boende. Planområdet gränsar direkt och utan trafikerade gator att korsa mot såväl Kampementsbadet och Ladugårdsgårdets vidsträckta sportfält och rekreationsstråk. Närliggande skolor nås via väl utbyggda gång- och cykelvägar. Kontoret bedömer således att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

**Tidplan**

Samråd 191105-191217

Granskning kvartal 2 2020

Antagande kvartal 3 2020

**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 och förvaltas av KMJ Fastighetsförvaltning.

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 markförvärv/försäljning**

Ersättning vid markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

**Fastighetsbildning**

Planförslaget föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

**El och tele m.m.**

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

**Grönkompensation**

Grönkompensation skall genomföras i form av nyplantering av träd på övre gård samt planteringszoner längs utvalda fasader på befintlig byggnad och gårdsbyggnad. Klätterväxter bäddar in trappa från gård till övre gård/parknivå. Markbeläggning på ny gård görs i armerad tegel/betong med gräs-/grus-fog för att vara infiltrerande och ge ett grönt intryck. Byggaktören ansvarar för samtliga åtgärder.

**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. Därefter avledas till det kombinerade nätet.

**El/Tele**

El till på- och nybyggnad kopplas in via befintlig byggnad, alternativt med erforderlig påkoppling.

**Fjärrvärme**

Utredning av anslutning till fjärrvärme för påbyggnad och komplementbyggnad pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

**Genomförandetid**

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