

## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Sjölejonet 3 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2017-19123



Situationskarta som visar planområdet med röd linje.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

### **Sammanfattning**

Syftet med planarbetet är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till gathuset. Tillbyggnadens utformning ska relatera till befintligt kulturhistoriskt värdefullt gathus inom fastigheten genom fasadmaterial, fönstersättning och kulör. Utformningen av tillbyggnaden och gården ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet, utrymningskrav och dagvattenhantering.

Fastigheten Sjölejonet 3 uppfördes under 1910-talet och är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och innehåller i huvudsak bostäder. Fram till 1970-talet fanns det en tillbyggnad i anslutning till gathuset på innergården med samma våningsantal. Den tillbyggnad som nu föreslås byggas är placerad på samma ställe som den som revs.

Fastigheten ägs av Fastighets AB Stenhaga vilka fick ett positivt planbesked 2017-01-27. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2019-06-13 att planarbete skulle starta.

### **Miljöbedömning**

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

### **Tidplan**

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Samråd     | 17 december 2019 – 4 februari 2020 |
| Granskning | april 2020                         |
| Antagande  | augusti 2020                       |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inledning .....</b>                        | <b>4</b>  |
| Handlingar .....                              | 4         |
| Planens syfte och huvuddrag .....             | 4         |
| Plandata .....                                | 4         |
| Tidigare ställningstaganden .....             | 5         |
| <b>Förutsättningar .....</b>                  | <b>7</b>  |
| Natur och rekreation .....                    | 7         |
| Markförhållanden .....                        | 7         |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....         | 7         |
| Dagvattenhantering .....                      | 8         |
| Översvämningsrisker .....                     | 8         |
| Befintlig bebyggelse .....                    | 8         |
| Stadsbild .....                               | 9         |
| Kultuhistoriska värden .....                  | 9         |
| Offentlig och kommersiell service .....       | 10        |
| Gator och trafik .....                        | 10        |
| Störningar och risker .....                   | 11        |
| <b>Planförslag .....</b>                      | <b>12</b> |
| Ny bebyggelse .....                           | 12        |
| Dagvatten .....                               | 15        |
| Teknisk försörjning .....                     | 15        |
| Gestaltungsprinciper .....                    | 16        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                     | <b>16</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 16        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....         | 16        |
| Stadsbild .....                               | 17        |
| Kultuhistoriska värden .....                  | 17        |
| Buller .....                                  | 17        |
| Ljusförhållanden .....                        | 17        |
| Barnkonsekvenser .....                        | 19        |
| <b>Genomförande .....</b>                     | <b>20</b> |
| Organisatoriska frågor .....                  | 20        |
| Verkan på befintliga detaljplaner .....       | 20        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....              | 20        |
| Ekonomiska frågor .....                       | 21        |
| Tekniska frågor .....                         | 21        |
| Genomförandetid .....                         | 21        |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning för Sjölejonet 3* (Geosigma, 2019)
- *PM Dagsljussimulering Sjölejonet 3* (Tyréns, 2019)
- *Utlåtande brandskydd för tillbyggnad* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial och tillgänglighetsutredning* (Nordisk Kombination Arkitekter, 2019)
- *Skuggstudie* (Nordisk Kombination Arkitekter, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult Johanna Rosvall från PE Teknik och Arkitektur AB. Kartingenjör är Anette Jonsson.

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är att på innergården till fastigheten möjliggöra en tillbyggnad med fem bostäder i anslutning till gathuset. Tillbyggnadens utformning ska relatera till befintligt kulturhistoriskt värdefullt gathus inom fastigheten genom fasadmateriell, fönstersättning och kulör. Utformningen av tillbyggnaden och gården ska anpassas för att säkerställa tillgänglighet, utrymningskrav och dagvattenhantering.

#### Plandata

Planområdet omfattar cirka 660 kvm och ligger i stadsdelen Norrmalm. Planområdet ligger väst om korsningen Döbelnsgatan/Kungstensgatan. Fastigheten Sjölejonet 3 är en av åtta fastigheter inom samma kvarter och ägs av Fastighets AB Stenhaga.



Flygfoto. Planområdet markerad med röd linje.

### Tidigare ställningstaganden

#### **Översiktsplan**

Planförslaget överensstämmer med Översiktsplan för Stockholms stads intentioner. Området för planens utbredning är markerat som *Område där komplettering kan prövas*. Detta innebär att en komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### **Detaljplan**

För fastigheten gäller stadsplan Pl 7778, fastställd 1981. Genomförandetiden har gått ut. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål och har skyddsbestämmelsen q som redovisar att befintlig byggnads yttre form inte får förvanskas och att dess värde inte får minskas ur kulturhistorisk synpunkt.





Karta över gällande detalplaner. Planområdet markerad med röd linje.

### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2019-06-13 att planarbete skulle starta.

### Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Ur uttrycken för riksintresset, AB 115, bedöms följande formuleringar vara relevanta för Sjölejonet 3:

- 1900-talets stadsbyggande och bebyggelseutveckling.
- Uttryck för det moderna välfärdssamhället och dess stadsbyggande.
- Enhetlig höjdskala och en småskalig fastighetsindelning med sammanbyggda fasader i gatuliv och kringbyggda gårdar.
- 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.

## Förutsättningar

### Natur och rekreation

Det finns ingen natur inom planområdet, endast upphöjda mindre planteringar. Området som planeras att bebyggas är del av innergården. Gården utgörs idag av en plattlagd yta, planteringskrukor, ett cykelställ och en sittgrupp. Gården avgränsas med plank och staket med grind till grannfastigheter. Den används främst som cykelparkering och för att umgås.

Planområdet ligger cirka 200 meter från Observatorielunden, 350 meter från St Johannes kyrka, 650 meter från Vanadislunden och 700 meter till Humlegården. Dessa platser ingår i Stockholms stads sociotopkarta som kartlägger rekreativa värden.

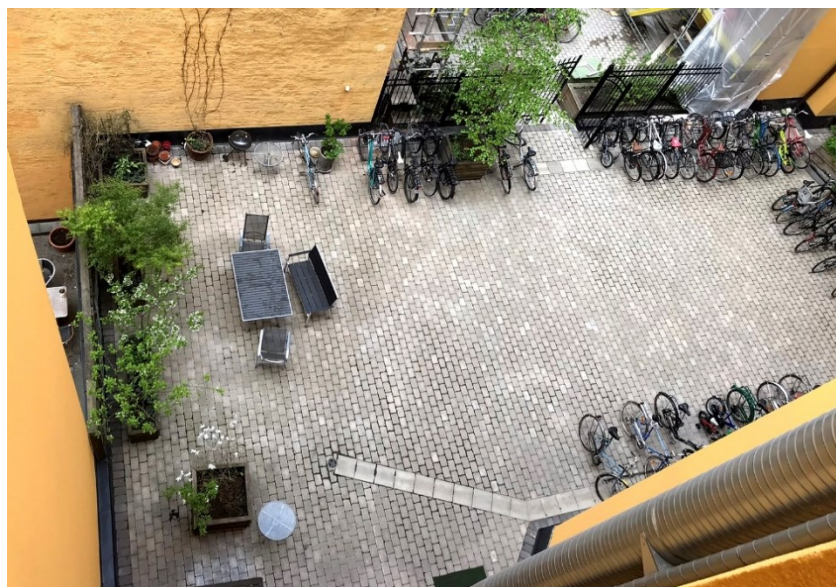


Bild som visar gårdsutformningen idag inom Sjölejonet 3.

### Markförhållanden

Enligt jordartskartan upprättad av Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) utgörs området av fyllnadsmassor med underliggande lager av postglacial sand.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS november 2019 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är *god ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* 2027.

### Dagvattenhantering

Den del av taken som lutar mot innergården samt den hårdgjorda gårdsytan inom fastigheten avvattnas till innergården. Fastigheten är kopplat till stadens kombinerade dagvattennät som leder dagvatten till reningsverket Henriksdal, från vilket renat vatten släpps till vattenförekomsten Strömmen.

### Översvämningsrisker

Området har en generell västlig lutning mot Luntmakargatan där det finns en lågpunkt. Det finns även två lokala lågpunkter inom kvarteret Sjölejonet, en norr om fastigheten Sjölejonet 3 samt i västra delen av kvarteret. Det finns inga öppningar i kvarteret och allt vatten från innergården avleds via ledningar.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det inte finns någon risk för översvämning inom fastigheten vid ett kraftigt skyfall.



Skyfallskarta som visar sannolika punkter där vatten ansamlas. Vattendjupet är högst i de röda punkterna. Planområdet markerad med röd linje.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig byggnad som uppfördes år 1907. Den är typisk för sin tid med bland annat burspråk, småspröjsade fönster, putsad fasad och brant takfall.

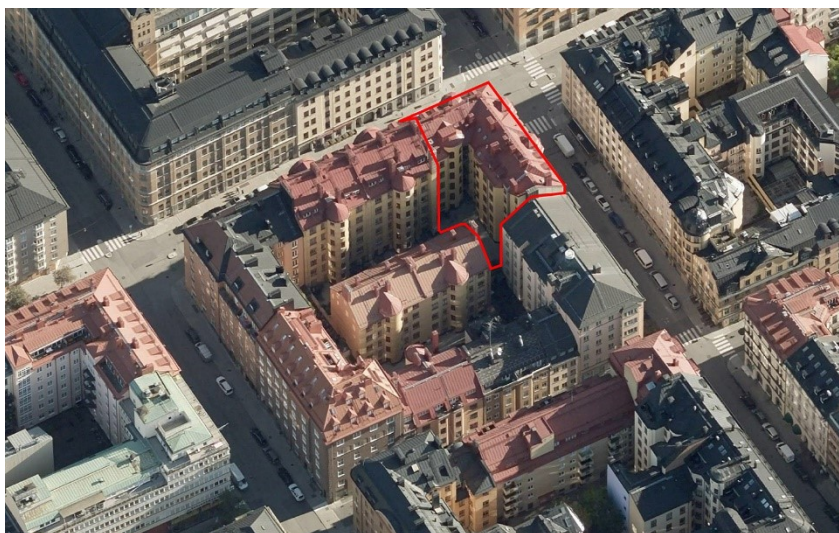




Befintligt gathus inom fastigheten Sjölejonet 3.

### Stadsbild

Kvarteret ingår i Stockholms stenstad med dess karaktäristiskt brutna taklandskap och kvarter uppbyggda i de tidiga rutnätssystem som allti jämt styr kvarterens storlek och form.



Snedbild på kvarteret Sjölejonet sedd från norr. Planområdet markerad med röd linje.

### Kulturhistoriska värden

Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket betyder att bebyggelsen inom fastigheten är av särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller

konstnärlig synpunkt. Gällande detaljplan innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden för det befintliga gathuset.



Stadsmuseets klassificeringskarta över planområdet och dess närområde. Planområdet markerad med röd linje.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet har mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Närmaste skola är Internationella skolan Vasa och Observatorielundens skola som ligger cirka 300 meter respektive cirka 500 meter från planområdet. Närmaste förskola är Förskolan Svea som ligger inom 100 meter från planområdet. Det ligger tre livsmedelsaffärer inom 500 meter från planområdet.

### Gator och trafik

#### Gång- och cykeltrafik

Planområdet har mycket god tillgänglighet till gång- och cykelstråk. Planområdet ligger nära ett regionalt cykelstråk som går längs Birger Jarlsgatan och ett lokalt cykelstråk längs Sveavägen.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i anslutning till flertalet busslinjer och tunnelbanestationer. Närmaste tunnelbanestation är Rådmansgatan som ligger cirka 200 meter bort.

### Gatunät och biltrafik

Fastigheten Sjölejonet 3 ansluter i väst till Döbelnsgatan och i syd till Kungstensgatan. Döbelnsgatan trafikeras idag av cirka 3800 fordon per dygn. Det är att jämföra med Sveavägen som har 22 500 fordon per dygn.

### Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Gården nås via hiss i gathuset, dock finns inte hiss i alla portuppgångar. Närmaste parkeringsplats för rörelsehindrade finns på Döbelnsgatan 55, Rehnsgratan 16 samt Kungsgatan 20, dessa ligger mer än 10 meter bort från entréer.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

I kvarteret har det sedan tidigare funnits två bränslestationer, dock ingen inom fastigheten Sjölejonet 3. Miljöförvaltningen rekommenderar att vid markarbeten bör en översiktlig provtagning av markföroreningar göras.

#### Buller

Av stadens översiktliga bullerkartläggning framgår att den nya tillbyggnaden kommer att vara skyddad från trafikbuller av befintliga gathus. Bullernivåerna på gården ligger mellan 45-50 dBA.

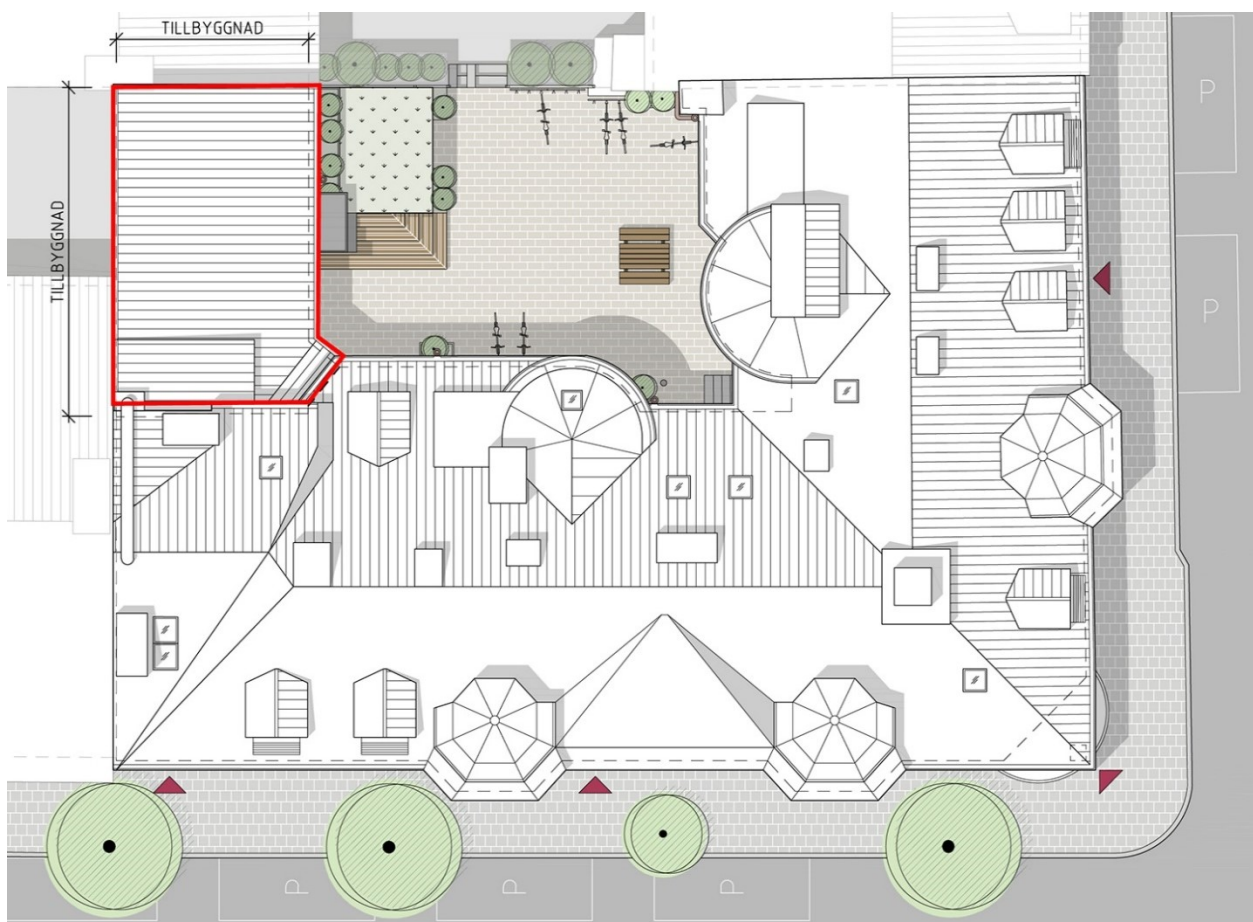


Bullerkarta. Planområdet markerad med röd linje.



### Planförslag

Planförslaget innebär att en ny tillbyggnad på gården, för bostadsändamål, möjliggörs där tidigare riven tillbyggnad stått. Den föreslagna tillbyggnaden ska förhålla sig till befintligt gårdshus inom kvarteret. Användningsbestämmelsen föreslås fortsatt vara bostadsändamål, med verksamheter i bottenvåning mot Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Byggrätten utökas något jämfört med stadsplan Pl 7778, då byggrätt ges för den föreslagna tillbyggnaden.



Illustrationsplan som visar tillbyggnadens placering inom fastigheten (röd linje) och innergårdens utformning.  
Bild: Nordisk Kombination Arkitekter 2019

### Ny bebyggelse

Den föreslagna tillbyggnaden uppförs mellan befintligt gathus och gårdshus. I tillbyggnaden ryms fem lägenheter, fyra mindre lägenheter och en större där lägenheten på översta våningen byggs ihop med befintlig lägenhet i gathuset. Tillbyggnaden är, från gården sett, fem våningar där varje våning utgörs av en ny lägenhet med samma takhöjd likt befintliga lägenheter i gathuset. Det föreslagna våningsantalet speglar antalet våningar som den



tidigare rivna byggnaden hade. Längst ner i tillbyggnaden placeras en tillgänglig tvättstuga och ett soprum med kapacitet att täcka hela fastighetens behov. Tillbyggnadens tak lutar svagt in mot fastighetens gård.

### Utformning och gestaltning

Den föreslagna tillbyggnaden förhåller sig till formspråket hos den befintliga bebyggelsen i fönstersättning, material och kulör. Fönster lika befintliga placeras tre i rad med jämnt mellanrum. Det mellersta fönstret föreslås ha balkong. För att inte hindra dagsljusinsläpp i lägenheterna har balkongerna pinnräcken i smide. Fasaden putsas i en ljusgul kulör för att både koppla an till befintlig bebyggelse och för att fasaden ska kunna reflektera dagsljus och därmed bidra till bättre ljusförhållanden på gården.



Miljöbild som visar tillbyggnadens inpassning mellan gathuset till vänster i bild och gårdshuset till höger i bild. Vita streck visar tillbyggnadens placering. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter 2019

### Gård

Gården är idag underbyggd vilket innebär att möjligheterna till att plantera grönska är begränsade, däremot planeras ett antal växtbäddar placeras vid fasad på gården. Förutom grönska bidrar växtbäddarna till att fördröja fastighetens dagvatten.

På gården föreslås en plattform uppföras som har en brandteknisk funktion för uppställning av stege men som även fungerar som förrådsutrymme för cyklar. Invid plattformen föreslås sittplatser och plantering som integreras i strukturen. Utomhus på gården finns plats för cirka 25 cyklar och i port mot Döbelnsgatan finns inomhusparkering för barnvagnar och cyklar.



Bild på gården som den ser ut idag. Befintligt gårdshus till höger i bild och gathuset till vänster. Träplanket är gräns mot Sjölejonet 4. Här emellan föreslås den nya tillbyggnaden.

### Angöring och tillgänglighet

Den nya tillbyggnaden angörs från Kungstensgatan. En ny hiss anläggs för att öka tillgängligheten både till nya och befintliga lägenheter i det befintliga trapphuset som tillbyggnaden ansluter till.

För att uppfylla tillgänglighetskraven kompletteras entrén från gatan med en ny personlyft som kopplar ihop gatuplan med gårdsplan. Den befintliga trappan i entréhallen rivs och flyttas längre in i hallen för att skapa det utrymme som krävs. Via korridor på gårdsplanet nås trapphuset och den nya hissen.

### **Parkering**

Inga bilparkeringsplatser planeras inom planområdet. Planområdet är centralt beläget och har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik. Bilparkering finns i närområdet i form av kantstensparkering på allmänna gator runt kvarteret. Vid Döbelnsgatan 55 och Rehnsgatan 16 finns de närmaste befintliga parkeringsplatserna för rörelsehindrade. Vid behov kan en ny uppföras längs kantsten på Kungstensgatan.

### **Dagvatten**

Planförslaget innebär ingen förändring av andelen hårdgjorda ytor. För att skapa en fungerande dagvattenhantering som inte leder till en ökad föroreningsbelastning på recipienten Strömmen och flödesbelastning på stadens kombinerade dagvattennät föreslås dagvattnet ledas till nya växtbäddar. Dagvatten från fastighetens takytor som avvattnas mot innergården samt det dagvatten som bildas på innergårdens hårdgjorda ytor leds till växtbäddar för rening och fördröjning. Sammanlagd utjämningsvolym i dessa anläggningar ska uppgå till 3 m<sup>3</sup> för att inte öka flödesbelastning på stadens ledningssystem vid ett 10- och 20-årsregn. Anläggningarnas utlopp dimensioneras för avtappning under minst 12 timmar enligt Stockholms stads riktlinjer.

### **Teknisk försörjning**

Infrastruktur för teknisk försörjning (vatten, avlopp, el, tele och energi) finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

### **Avfallshantering**

Idag finns ett servitut där boende i Sjölejonet 3 kan slänga sina sopor inom grannfastigheten Sjölejonet 2. Längst ner i den föreslagna tillbyggnaden finns möjlighet att placera ett nytt soprum.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens höjdfordon kan inte komma in på gården och befintligt gathus är för högt för att kunna utrymma de översta våningarna från gården med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning. Höjden mellan mark på innergård till utrymningsfönster får maximalt vara 11 meter. Detta krav uppfylls genom en plattform på gården. Brandstege kan tas mellan gata och innergård genom trapphuset. Den översta

våningen i tillbyggnaden byggs ihop med befintlig lägenhet i gathuset vilket gör att utrymning via stegbil blir möjlig från gatan.

#### Planbestämmelser i plankarta

- f1 - Byggnadens fasad ska utföras i puts i ljus kulör.
- f2 - Balkong medges mot innergård med maxdjup om 1,2 meter.
- r1 - Byggnad får inte rivas.
- k1 - Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller burspråk, putsad fasad och brant takfall ska bibehållas.
- k2 - Fönster ska till form, färg, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.

#### Gestaltungsprinciper

Den nya tillbyggnaden ska anpassa sig i skala och formspråk till den omgivande befintliga bebyggelsen. Den tillkommande byggnaden har goda möjligheter att smälta in i den omgivande gårdsmiljön med sitt enkla uttryck. Fasaden ska vara putsad i ljus kulör (f1).

Varje lägenhet i tillbyggnaden har tre fönsteröppningar mot innergård där det mellersta fönstret även har en balkongdörr. De föreslagna fönstren ansluter i storlek, form, material och uttryck till det befintliga gathusets fönster. Balkong medges mot innergård (f2).

För att uppfylla de krav som motiveras av fastighetens särskilda kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser för dessa på plankartan. För gatuhuset ska särskild hänsyn tas till fönster, burspråk, takfall, fasadmaterial och karaktäristiska originaldetaljer (k1). Det är bland annat viktigt att fastighetens fönster med småspröjs i en mörk nyans behålls (k2). Gathuset skyddas även genom rivningsförbud (r1). Den tillkommande tillbyggnaden ska underordna sig och anpassas till befintliga värden inom fastigheten.

#### Konsekvenser

##### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till bedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

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



Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

### Stadsbild

Kontoret bedömer att förslag till bebyggelse på gården har anpassats i höjd och utseende så att tillkommande bebyggelse kommer att smälta in i Vasastans taklandskap. Kontoret bedömer även att fastighetens planerade bebyggelse kommer att passa in i storkvarterets bebyggelsemönster.

### Kulturhistoriska värden

Den nya bebyggelsen anpassar sig väl i skala och formspråk till omgivande bebyggelse. Planförslaget påverkar befintliga fasader inom fastigheten väldigt lite då den nya tillbyggnaden står på samma ställe som en tidigare byggnad stått. De skyddsbestämmelser som föreslås bedöms som tillräckliga för att skydda den kulturhistoriska miljön vid ett genomförande av planförslaget.

### Buller

Det tillkommande gårdshuset kommer att skyddas av gatuhuset från höga trafikbullernivåer på Döbelnsgatan och Kungstensgatan. Utifrån Stockholms stads bullerkartläggning bedömer kontoret att ljudnivån inte kommer att överskrida riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid gårdshusets fasad och ej heller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

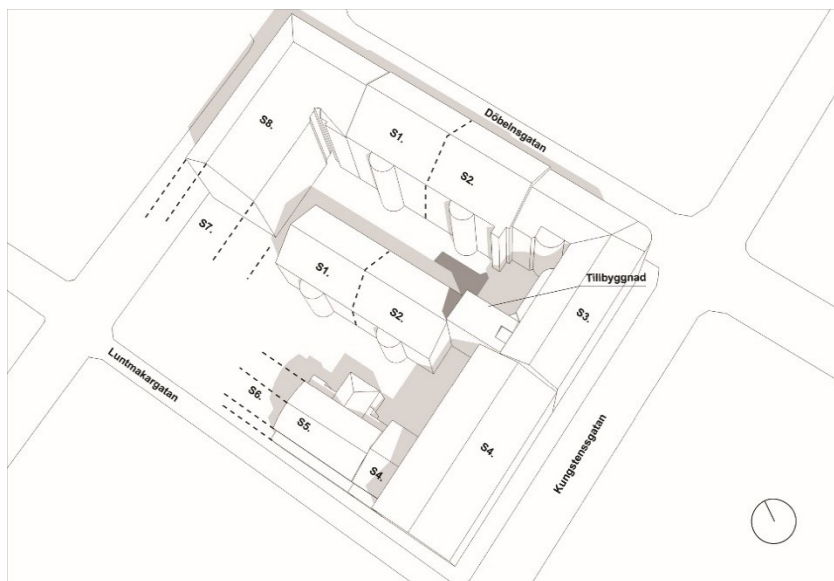
### Ljuförhållanden

Föreslagen placering av tillbyggnaden blir ett tillägg i den befintliga innergårdsmiljön där dess omgivande befintliga gårds- respektive gathus är antingen högre eller lika höga som den föreslagna byggnaden.

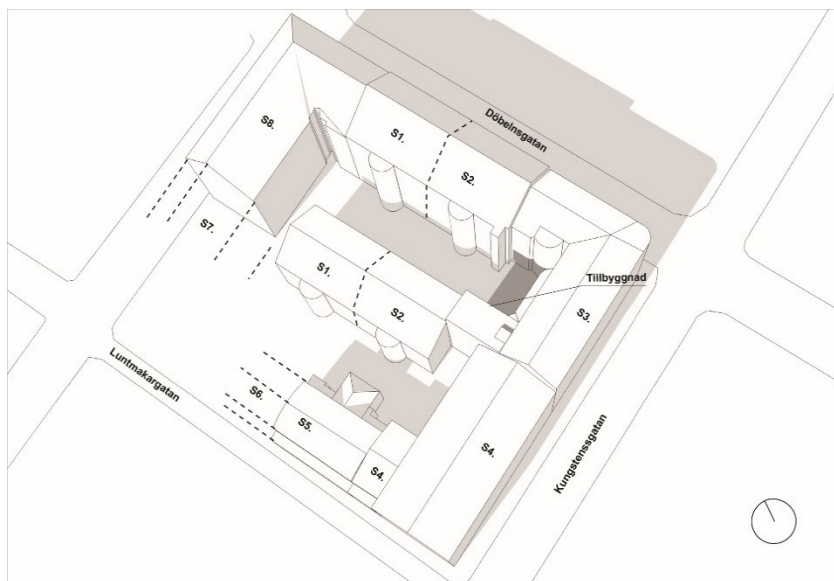
Dagsljusstudien som tagits fram under planarbetet visar på att dagsljusinsläppet i befintliga lägenheter idag är undermåligt. Det är ingen stor skillnad i dagsljusinsläpp till de befintliga lägenheterna i kvarteret mellan dagsläget och efter tillkommande utbyggnad. På nästa sida finns utdrag från den framtagna skuggstudien, utdragen är gjorda utifrån störst påverkan på kringliggande byggnader.

#### Teckenförklaring skuggstudie

- Ljusgrå skugga visar befintlig situation idag.
- Mörkgrå skugga visar den tillkommande skuggan från tillbyggnaden.



Skuggstudie som visar kvarteret Sjölejonet på midsommar kl. 12.00. Bilden visar att det blir mer skugga på Sjölejonet 2 innergård.



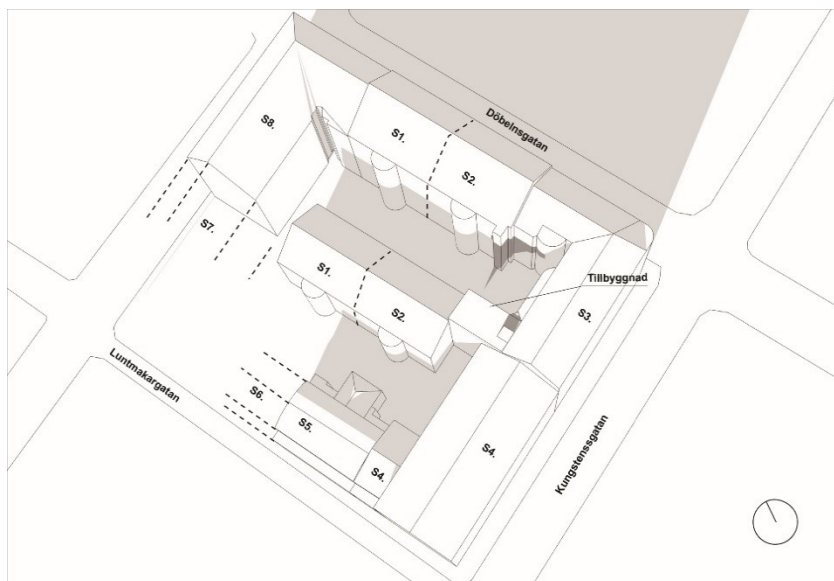
Skuggstudie som visar kvarteret Sjölejonet på midsommar kl. 15.00. Bilden visar att det blir mer skugga på Sjölejonet 3 gård.

#### Teckenförklaring skuggstudie

- Ljusgrå skugga visar befintlig situation idag.
- Mörkgrå skugga visar den tillkommande skuggan från tillbyggnaden.



Skuggstudie som visar kvarteret Sjölejonet vid vårdagsjämnningen kl. 12.00. Bilden visar att lägenheter/bostadskomplement på nedersta våningen i Sjölejonet 1 och 2 blir skuggade.



Skuggstudie som visar kvarteret Sjölejonet vid vårdagsjämnningen kl. 15.00. Bilden visar att lägenheter på våning 2-4 i Sjölejonet 3 blir skuggade.

#### Barnkonsekvenser

Gården som föreslås bebyggas är i dagsläget till stor del hårdgjord där det inte finns några avsatta ytor för lekutrustning. Den gårdsyta som barn kan nyttja till lek utan lekutrustning minskas i föreslagen situation med det tillkommande tillbyggnaden, då planerad byggnad tar en bit av gården i anspråk.

## **Genomförande**

Organisatoriska frågor

## **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägaren ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

## **Huvudmannaskap**

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

## **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan Pl 7778 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Planområdet omfattar fastigheten Sjölejonet 3. Fastigheten är i privat ägo. Det finns inga fastighetsrättsliga avtal som ger grannfastigheter tillgång till gården. Gården ska därför inte betraktas som gemensam för hela kvarteret Sjölejonet.

Fastighetens gränser mot grannfastigheterna Sjölejonet 2, Sjölejonet 4 och Vasastaden 2:99 har oklara lägen. Dessa behöver fastställas genom fastighetsbestämning innan granskning. I övrigt medför planen inga fastighetsbildningsåtgärder.

## **Ledningsrätter**

Under fastigheten går en ledningsrätt för underjordisk ledning (kulvert) för transport av dagvatten.

## **Servitut**

Det finns ett servitut till förmån för fastigheten Sjölejonet 3. Servitutet ger Sjölejonet 3 rätt att nyttja en tvättstuga, ett hushållsavfallsrum och restaurangavfallsrum inom fastigheten Sjölejonet 2, samt erhålla värme och varmvatten från undercentralen belägen på Sjölejonet 2. Sjölejonet 3 ges även rätt att nyttja de ledningar för till- och returlopp som går mellan härskande fastighet och undercentralen.



### Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Fastighetsägaren bekostar utbyggnad inom kvartersmark. Anslutning till nödvändig infrastruktur bekostas av byggaktören.

### Tekniska frågor

#### **Ledningar**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### **Dagvatten**

Dagvatten ska i huvudsak tas omhand inom kvartersmark.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.