

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Smeden 5 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2018-18521



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad cirkel.

Sammanfattning

En ny detaljplan för fastigheten togs fram, med start 2010, i syfte att möjliggöra en ny gårdsbebyggelse för bostadsändamål. Detaljplanen antogs av SBN den 2013-09-19 och vann laga kraft 2013-10-25. Vid bygglovsgivningen framkom att detaljplanen angivit fel våningsantal för den byggnad som föreslagits i planhandlingarna vilket innebär att bygglov för den föreslagna byggnaden inte kunde medges. Konsekvensen av det felaktigt angivna våningsantalet innebär att planarbetet måste göras om i sin helhet. I samband med planläggningen kommer mindre justeringar av bebyggelseförslaget att göras uteslutande av utformningsmässiga skäl.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ett nytt gårdshus med cirka 5 lägenheter för bostadsändamål kan uppföras inom fastigheten. Befintligt gatuhus ska skyddas i planen på grund av sitt kulturhistoriska värde.

Stadsbyggnadskontoret

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

Den befintliga byggnaden på fastigheten Smeden 5 uppfördes under 1920-talet och är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och innehåller i huvudsak bostäder. Ur kulturhistorisk synpunkt är det viktigt att den nya

byggnadshöjden inte överstiger omkringliggande bebyggelse så att stadsbilden påverkas negativt samt att den föreslagna byggnaden utformas med goda arkitektoniska kvaliteter.

Planen överensstämmer med översiktsplanen då den på ett bra sätt bidrar till målet om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder.

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

Planen handläggs med standard planförfarande. Detaljplanen var på samråd under nov-dec 2019. Granskning planeras till juni 2020 och ett antagande till september 2020.

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Inledning	4
Planhandlingar.....	4
Utredningar	4
Medverkande.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planområdet	4
Gällande detaljplan.....	5
Pågående detaljplan.....	5
Markägförhållanden.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplan.....	5
Riksintressen	5
Förutsättningar	6
Vatten	6
Stadsbild	7
Befintlig bebyggelse	7
Angöring och tillgänglighet	10
Planförslag	11
Parkering	15
Avfallshantering	16
Konsekvenser	16
Kulturmiljö	16
Stadsbild	17
Buller	17
Brand och säkerhet	17
Solljusförhållande	18
Barnkonsekvenser	22
Genomförande	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Organisatoriska frågor	23
Verkan på befintliga detaljplaner	23
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor.....	23
Genomförandetid.....	24



Smeden 5 sedd från söder inom röd streckad markering.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är P2010-21921 laga kraft 2013.

Pågående detaljplan

Pågående detaljplanearbete rör ovanstående gällande plan.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Området för planens utbredning är markerat som innerstadsbebyggelse.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten är P2010-21921 laga kraft 2013. Vilken möjliggör att ett nytt gårdshus för bostadsändamål kan uppföras inom fastigheten.

Riksintressen

Kvarteret Smeden är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Ur uttrycken för riksintresset [AB 115] bedöms följande formuleringar vara relevanta för Smeden 5:

- 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

Utemiljö

Det föreslagna bostadshuset är placerat väl skyddat från stadens omgivande buller från trafik.

Utförda solstudier visar att befintliga brandmurar och byggnader påverkar möjligheten till infallande solinstrålning. Det nya gårdshuset påverkar inte gårdsmiljön eller de befintliga lägenheterna i Smeden 3 och 5.

Hydrologiska förhållanden

Vatten

Staden har tagit fram en åtgärdsnivå som gäller vid ny- och större ombyggnation i syfte att bidra till att klara miljökvalitetsnormerna. Då detaljplanen endast avser en mindre tillbyggnad bedöms åtgärdsnivån inte behöva tillämpas.

Vattenskyddsområde

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

Markavvattning och dagvatten

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

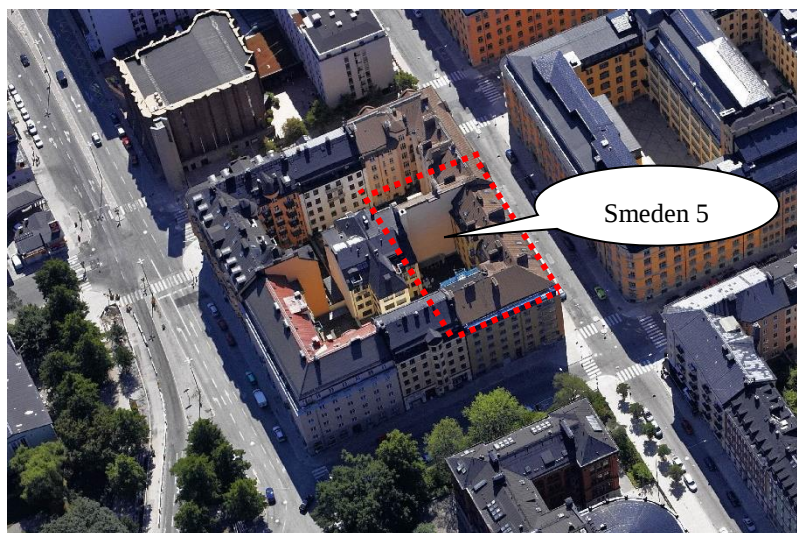
Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag inte finns platser på gården där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Stadsbild och befintlig bebyggelse

Stadsbild

Kvarteret ingår i Stockholms stenstad med dess karaktäristiskt brutna taklandskap och kvarter uppbyggda i de tidiga rutnätssystem som styr kvarterens storlek och form. Smeden 5 är framförallt en bostadsfastighet med kontorslokaler på bottenplan som skapades i före detta bostadslägenheter mellan åren 1959 och 1963. Byggnaden på fastigheten Smeden 5 uppfördes år 1924–25 efter ritningar av arkitekt Carl Åkerblad. Gatuhuset vid hörnet Tulegatan/ Rehnsgatan är uppförd i fem våningar plus takvåning och innehåller 35 hyreslägenheter.



Kv Smeden – snedbild mot söder.

Befintlig bebyggelse

Gatuplanet nås via ett antal trappsteg från gatan. Gården nås från gatan genom originaldörrar och vidare några trappsteg ner till gården. Gården är hårdgjord och underbyggd med lager/kontor samt avgränsas i hörnet av två täta brandväggar utan öppningar som tillhör gårdshuset i Smeden 3 och gårdsflygeln i Smeden 4. Gårdshuset och gårdsflygeln på grannfastigheterna är uppförda i fyra respektive fem våningar. Gården används som cykelparkering med plats för ca 30 cyklar. Spår av befintliga lanterniner kan skönjas i ytan på den asfalterade innergården.



Ingång och trapphus vid Tulegatan 12. Trappsteg leder upp från gatuplanet till hissplanet.



Gården nås via originaldörrar och vidare genom några trappsteg ner till gården.



*Befintlig gårdsbebyggelse/brandvägg i Smeden 3. Befintlig gårdsflygel/
brandvägg i Smeden 4*

Kulturmiljö

Stockholms innerstad är av riksintresse för kulturmiljön. Fastigheten Smeden 5 är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket betyder att bebyggelsen inom fastigheten är av särskilt värde ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Detta innebär att 3 kap 12 § plan och bygglagen är tillämplig vid hantering av fastighetens byggnader medan 1 § är tillämplig på den tänkta tillbyggnaden inom fastigheten.

Kvarteret är med sin innegårdsbebyggelse ett exempel på den typiska stenstadens slutna kvarter med ordnade gatufasader som står i kontrast till en oreglerad och enklare gårdsbebyggelse. Byggnaden utgör ett välbevarat exempel på 1920-talets arkitekturstil med bland annat portar till entréer och fönstersnickerier i original. Trapphusen till portarna Rehnsgatan 5 och Tulegatan 12 är i huvudsak bevarade och restaurerade med hög ambitionsnivå.



Stadsmuseet kulturhistoriska klassificeringskarta.

Gator och trafik

Birger Jarlsgatan har idag en belastning på ca 600–900 fordon per genomsnittlig timme vilken är den mest trafikerade gatan i planområdets närområde. Planområdet har mycket god närhet till kollektivtrafik som tunnelbana och buss. Närmaste tunnelbanestation ligger vid Rådmansgatan och närmaste busstation ligger vid Birger Jarlsgatan. Vidare ligger Odenplan på ett avstånd av cirka 700 meter vilket idag är en knutpunkt för tunnelbana, buss och pendeltåg.

Angöring och tillgänglighet

Angöring till fastigheten Smeden 5 sker idag via Tulegatan eller Rehmsgatan. Entréerna uppfyller inte dagsaktuella tillgänglighetskrav.

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten och kvarteret innehåller kontor och butiker samt är placerad i ett läge mycket nära ett rikt utbud av kultur och kommersiell service i Vasastaden och Stockholm City.

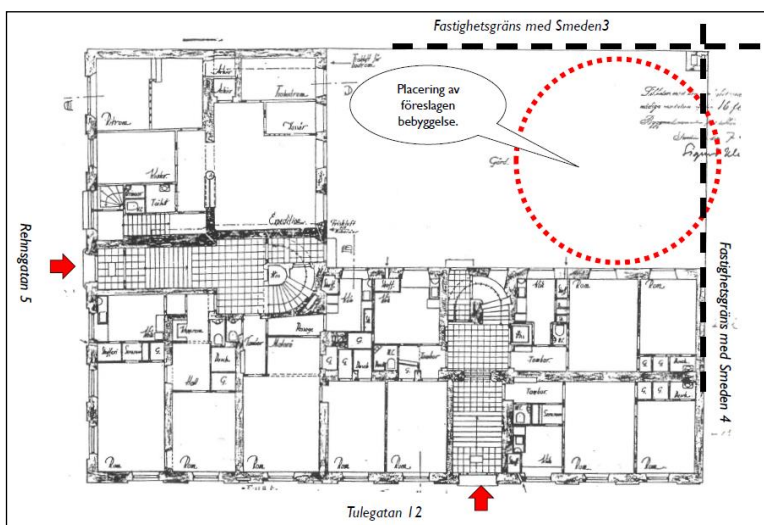
Stadsdelen Vasastaden förser närområdet med ett rikt utbud av kommersiell service i form av livsmedelsbutiker, restauranger, speceriaffärer med mera.

Störningar och risker

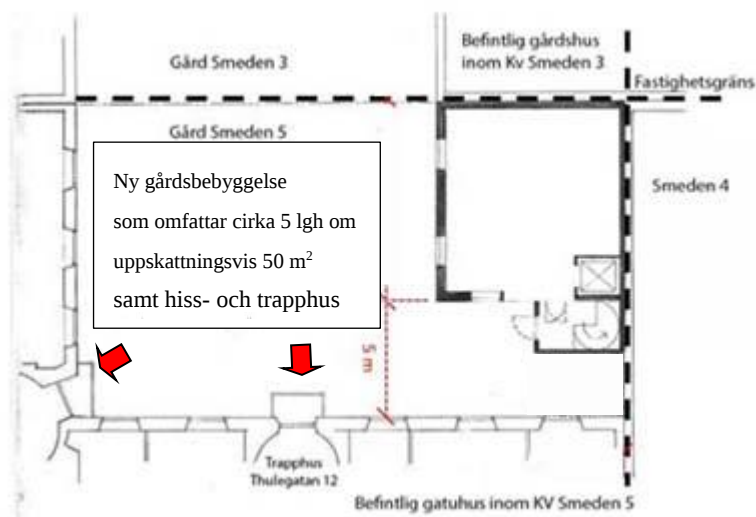
Inga ökade risker eller osäkerheter kan definieras i och med ett genomförande av planen.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en ny byggnad med sex våningar ståendes på fastighetens innergård utan källarvåning. Det tillkommande gårdshuset placeras direkt motbyggd de befintliga brandväggarna tillhörande fastigheterna Smeden 3 respektive 4. Byggnaden kommer att inrymma cirka 5 lägenheter, med en yta av uppskattningsvis 50 kvm per lägenhet, och en lokal på bottenplan samt trapphus och hiss.

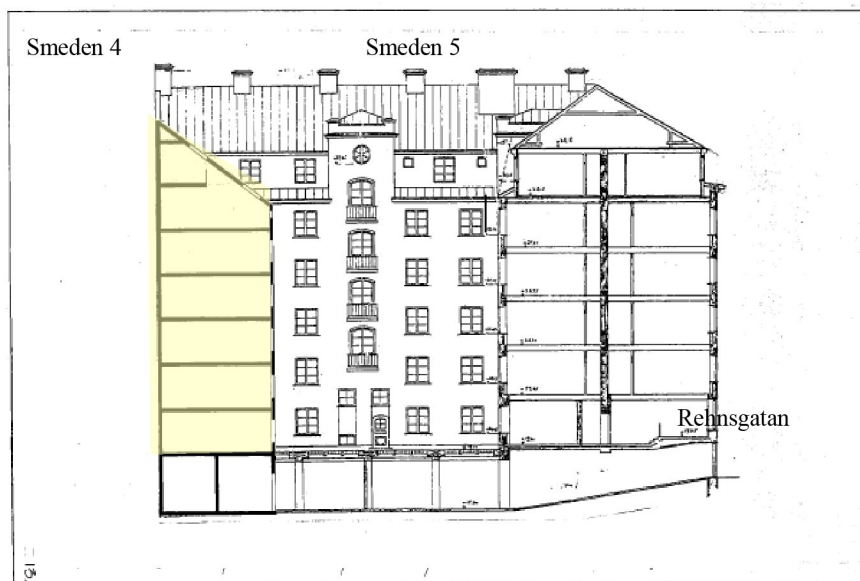


Befintligt gatuhus, bottenplan och gård.



Föreslagen placering av gårdsbyggnad på fastighetens innergård.

Planförslaget innefattar även renovering och återskapandet av befintliga lanterniner i syfte att möjliggöra bättre ljusinsläpp till lokalerna belägna under innergården.



Illustration, sektion över det nya gårdshuset och befintligt gatuhus vid Rehmsgatan.



Illustration, sektion över befintligt gatuhus vid Tulegatan och genom gården, Smeden 5.

Gestaltungsprinciper

Det nya gårdshuset 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 och okomplicerade uttryck. Fasaden ska vara putsad i ljus kulör (f₁ på plankartan). Taket ska vara av plåt, likt det befintliga omgivande taklandskapet.

Varje lägenhet har som utgångspunkt tre fönsteröppningar i två väderstreck, mot nordväst och mot sydväst. De föreslagna fönstren ansluter i storlek, form, material och uttryck till det befintliga gatuhusets fönster.

Det nya trapphuset sticker ut från bostadsvolymen och uppförs cirka 5 meter från befintlig gårdsfasad mot Tulegatan. För att undvika störningar i form av direkt insyn i gatuhuset vid Tulegatan gestaltas trapphusets fasad som en mer sluten volym. Gaveln har även möjlighet att vinklas lite för att ge ett mjukare intryck.

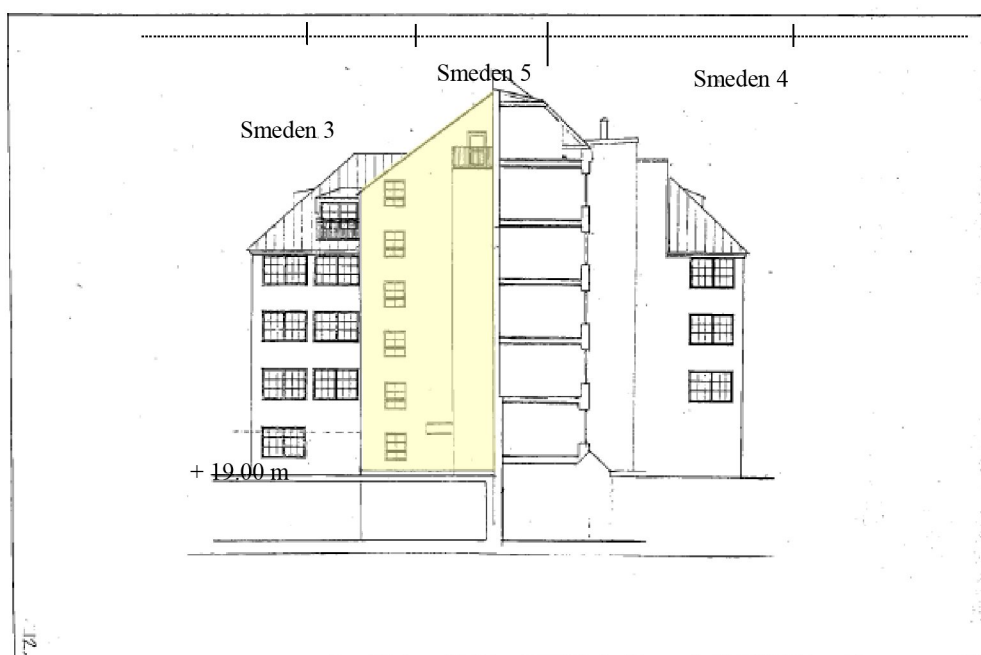


Illustration av tillkommande gårdshus i Smeden 5. Fasad sydväst. I bakgrunden syns befintligt gårdshus i Smeden 3.

Kulturmiljö

För att uppfylla de krav som föranleds av fastighetens särskilda kulturhistoriska värden införs skyddsbestämmelser för dessa på plankartan.

I den befintliga byggnaden ska särskild hänsyn tas till fast inredning, originaldörrar, fönster, trapphus, tak, fasad och karaktäristiska originaldetaljer. Det är bland annat viktigt att fastighetens portar bevaras i originalskick samt att trapphusens befintliga utseende och rymd och fasta snickerier inte förvanskas. Det tillkommande gårdshuset ska underordna sig och anpassas till befintliga värden inom fastigheten.

Den befintliga gatubyggnaden skyddas med nedanstående rivnings- och skyddsbestämmelser:

- r Byggnaden får inte rivas
- q₁ Exteriören får inte förvanskas
- q₂ Ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras, som fönster, portar samt fast ursprunglig inredning i entréer och trapphus
- q₃ Byggnaden ska underhållas med för byggnaden lämpliga ursprungliga metoder och material.

Bestämmelserna innebär bland annat att de åtgärder som krävs för att möjliggöra utrymning och för att tillgängliggöra entrén till gården ska utarbetas i samråd med antikvariskt sakkunnig. Vid projektering ska en antikvarie med sakkunskap delta för att finna lösningar så att en lämplig utformning hittas som inte strider mot planens bestämmelser och syfte.

Utöver skyddsbestämmelserna införs en *administrativ bestämmelse* med utökad lovplikt för förändringar som berör det befintliga trapphusets interiör:

- a₁ Bygglov krävs även för att förändra trapphusens inredning, enligt redovisning i planbeskrivningen.

En *utformningsbestämmelse* införs för reglering av nya byggnadsdelars karaktär.

- f₂ Nya byggnadsdelar ska utformas med hänsyn till karaktären på befintlig, omgivande gårdshusbebyggelse.

Tillgänglighet och angöring

Det nya gårdshuset och gårdsmiljön ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsnedsättning. Angöring till den föreslagna bebyggelsen kommer att ske via trapphus i befintligt gatuhus vid Tulegatan 12. Trapphuset är ej tillgängligt i dagsläget men möjligheterna att åtgärda detta bedöms som goda. Förslagsvis installeras en lyftplatta som leder upp från gatuplanet till hissplanet vilken bör kombineras med dörröppnare. Angöring kan ske på gatan vid entrén till Tulegatan 12. Angöringsavståndet från gatan till det nya trapphuset blir strax under 25 m, vilket innebär att gällande krav i BBR uppfylls. Samtliga lägenheter kommer att kunna nås via hiss från det föreslagna gårdshuset. De två låga trappstegen i passagen mellan gatuhusets trapphus och bostadsgården ersätts förslagsvis med en ramp. Tillgängligheten i fastigheten som helhet har möjlighet att öka i och med ett genomförande av planen.

Parkering

Fastigheten ligger mycket centralt belägen och området är väl försett med kollektivtrafik vilket skapar goda möjligheter för boende att välja andra transportmedel än bil. I fastigheten finns inget garage och de boende som väljer att färdas med bil kommer även fortsättningsvis att vara hänvisade till stadsdelens befintliga parkeringsplatser. Möjligheterna till mobilitetsåtgärder är goda, exempelvis genom tillskapande av parkeringsplatser för lådcyklar eller anslutning till närliggande bilpool.



Illustration över möjlig cykelparkering på gård.

Det nya gårdshuset placeras där cykelparkeringen finns i dag. Ny cykelparkering under tak för cirka 40 cyklar kan lösas mellan gatuhus och gårdshus enligt illustration på föregående sida. Ytterligare cykelparkering utan tak är möjligt i anslutning till denna.

Teknisk försörjning

Fastigheten är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar och el-, tele och fjärrvärmeledningar. Ett bergvärmesystem finns även inom fastigheten. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering löses i befintligt utrymme i bottenvåning vid Rehngatan. Där finns idag tre 600-literskärl som töms två gånger per vecka. Soprummet ligger ca 17 meter från det nya gårdshuset vilket uppfyller stadens riktlinjer som anger att sopor ska kunna lämnas inom 50 meter.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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. De planerade bostäderna 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 planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig väl i skala och formspråk till omgivande bebyggelse. Planförslaget påverkar inte befintliga fasader inom fastigheten då det nya gårdshuset utförs friliggande från befintligt gatuhus vid Tulegatan. Inga originalfönster blir förbyggda eller utbytta. Inga fönsteröppningar kommer att behöva ersättas eller omgestaltas för att genomföra projektet. De skyddsbestämmelser som föreslås bedöms som tillräckliga för att

skydda den kulturhistoriska miljön vid ett genomförande av planförslaget.

Stadsbild

Den föreslagna byggnadens höjd överstiger inte omkringliggande bebyggelse inom Smeden 5 och gårdsflygen inom Smeden 4. Byggnadens takfotshöjd ochnockhöjd är däremot cirka tre meter högre än motsvarande höjder på gårdsbebyggelsen i Smeden 3 vilken är lägre än övriga bebyggelse i kvarteret. Byggnadens höjd anpassas efter platsens förutsättningar och det föreslagna gårdshuset bedöms inte påverka stenstadens siluett eller avviker från dess skala.

Buller

Varken trafik- eller industribuller påverkar den nya bebyggelsen negativt enligt Stockholm stads bullerkarta från 2020. Ej heller har något påverkande buller från fläktar kunnat identifieras.



*Dygnskvivalent buller vid planområdet (grön markering).
Stockholms bullerkarta från 2020.*

Brand och säkerhet

En preliminär brandskyddsbeskrivning har utförts av Brandgruppen AB. Syftet med beskrivningen har varit att redovisa hur brandskyddet skall säkerställas vid ändringar inom fastigheten Smeden 5 i och med planförslaget.

Tillgänglighet för räddningsfordon

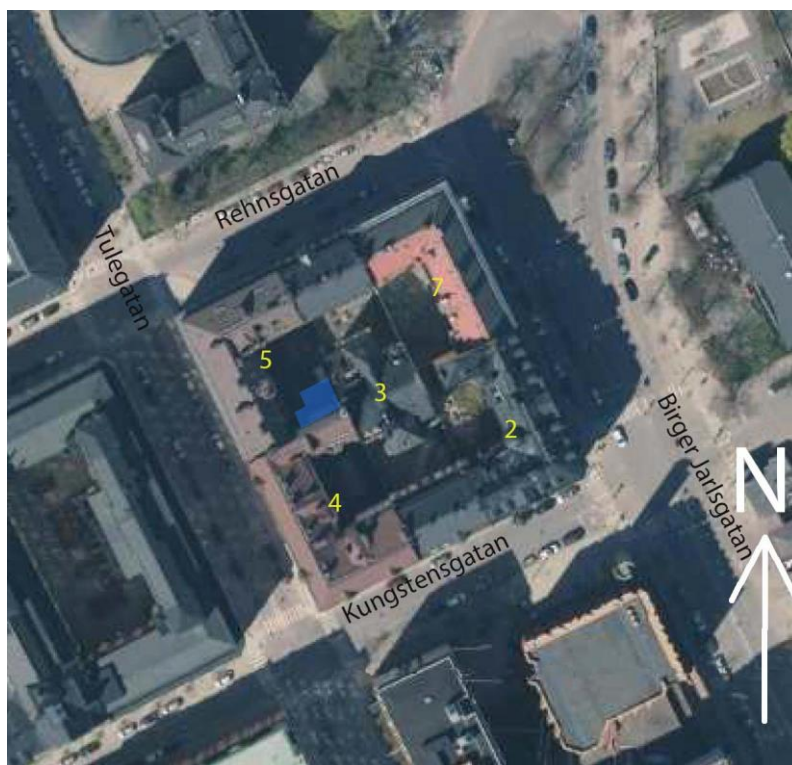
Brandbilar kan nå byggnaden från omgivande gator. De asfalterade ytorna/gatorna runt kvarteret ger god åtkomlighet för räddningstjänsten i samband med släckinsats. Utrymning sker från

lägenheterna i föreslaget gårdshus via brandskyddat trapphus till gården och sedan vidare via gatuhuset riktning Thulegatan 12.

Solljusförhållande

Föreslagen gårdshusplacering blir ett naturligt tillägg i den befintliga innergårdsmiljön där dess omgivande befintliga gårds- respektive gatubyggnader är antingen högre eller lika höga som det nya föreslagna gårdshuset.

Öster om det föreslagna gårdshuset ligger ett lika högt befintligt gårdshus i Smeden 3, söderut ligger en högre gårdsflygel i Smeden 4 och österut ligger det högre gatuhuset i Smeden 5.



Ungefärlig utbredning av nytt gårdshus i Smeden 5, blå markerat, siffror i gult redovisar ingående fastigheter i kvarteret Smeden.

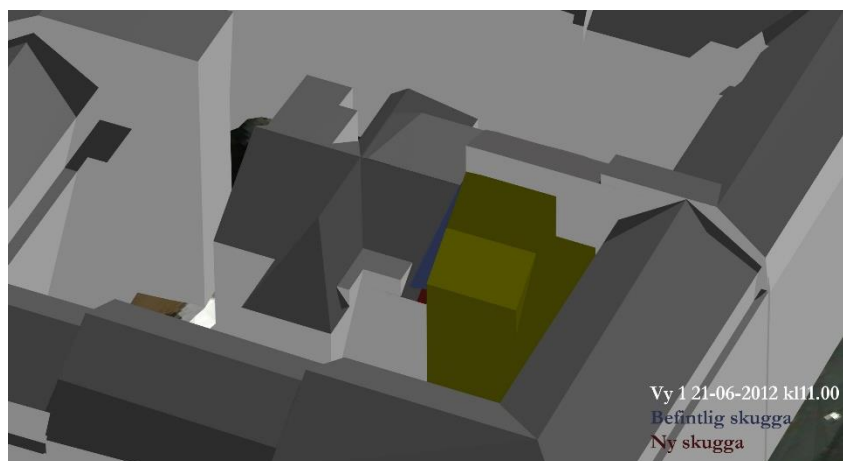
En solstudie har tagits fram för att bedöma om det nya gårdshuset försämrar ljusförhållandena i lägenheter och för den egna gården på fastigheten Smeden 5. Studien är utförd av stadsbyggnadskontoret och redovisar befintlig situation och planförslaget med det tillkommande gårdshuset.

Kvarteret är studerat från två vyer, där vy-1 är västerifrån och vy-2 samt vy-3 österifrån. Studien redovisar vårsolståndet den 21 mars, och sommarsolståndet den 21 juni.

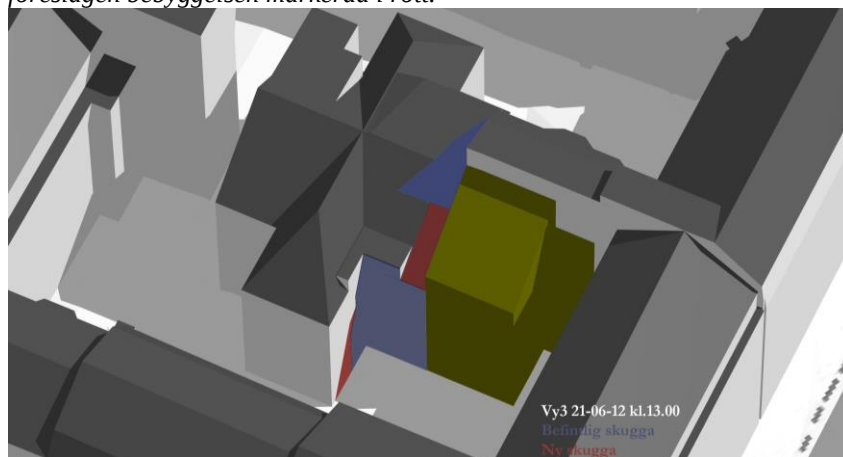
Nedan redovisas en sammanställning av solstudien där skugga orsakad av befintliga byggnader är blåmarkerad och skuggning orsakad av det föreslagna gårdshuset är rödmarkerad. Utdraget ur solstudien redovisar endast situationer där det nya gårdshuset påverkar befintlig bebyggelse och gård negativt inom fastigheterna Smeden 3 och 5. De andra fastigheterna i kvarteret Smeden kan rimligen ej påverkas av skuggning på grund av den föreslagna byggnadens låga höjd samt dess placering i den nordöstra delen av kvarteret.

Påverkan på gårdshuset i Smeden 3

En jämförelse av eftermiddagsbilderna med och utan gårdshus under sommarsolstånd visar att det föreslagna gårdshuset på Smeden 5 ger något mer skuggning på gårdshuset belägen på Smeden 3. Solstudien visar dock att den tillkommande skuggan inte når något befintligt fönster i den vindslägenheten som finns högst upp i gårdshuset på Smeden 3.

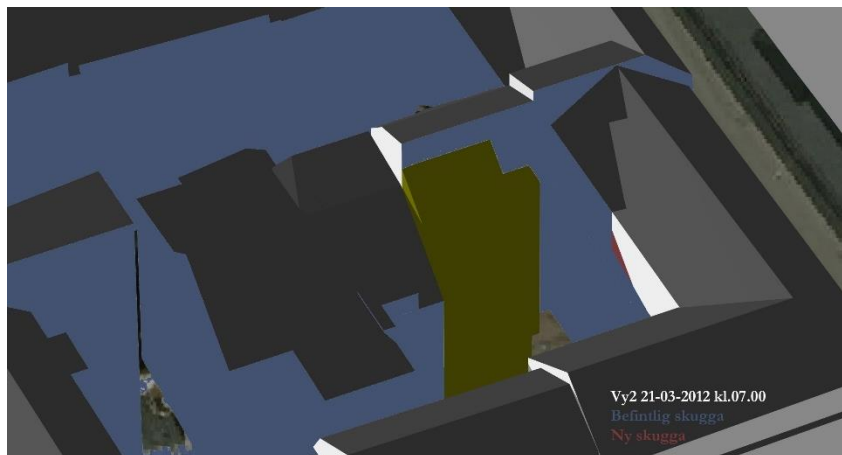


Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor 21juni kl.11.00 på gårdshuset på Smeden 3. Dagens skuggeffekt är markerad i blått och skuggning orsakad av föreslagen bebyggelsen markerad i rött.

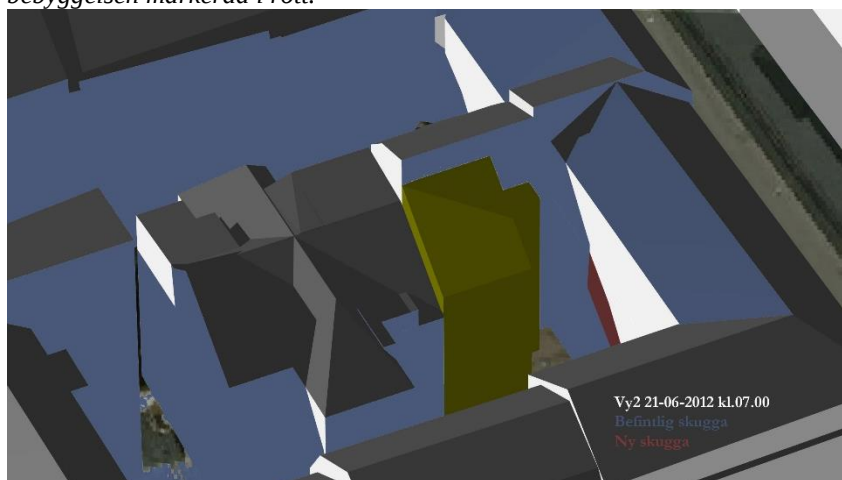


Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor den 21juni kl. 13.00 på gårdshuset på Smeden 3.

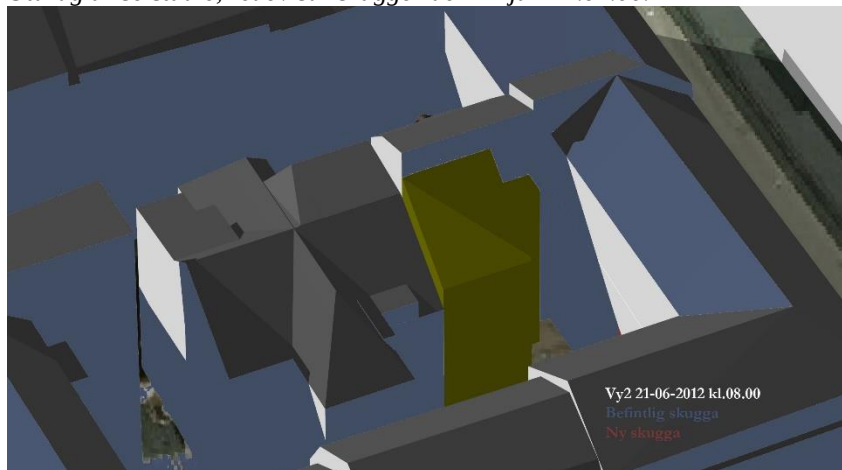
Påverkan på gatufasaden mot Tulegatan på Smeden 5
Skuggning tillkommer även på gatufasaden mot Tulegatan på
Smeden 5 tidig förmiddag både under vår- och sommarsolstånd.



Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor den 21mars kl 07.00. Dagens skuggeffekt är markerad i blått och skuggning orsakad av föreslagen bebyggelsen markerad i rött.



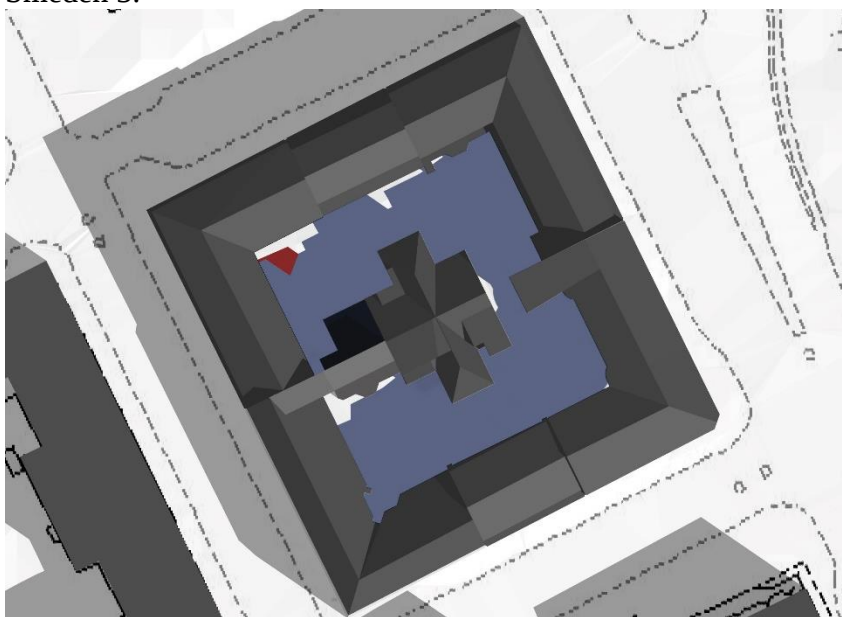
Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor den 21 juni kl.07.00.



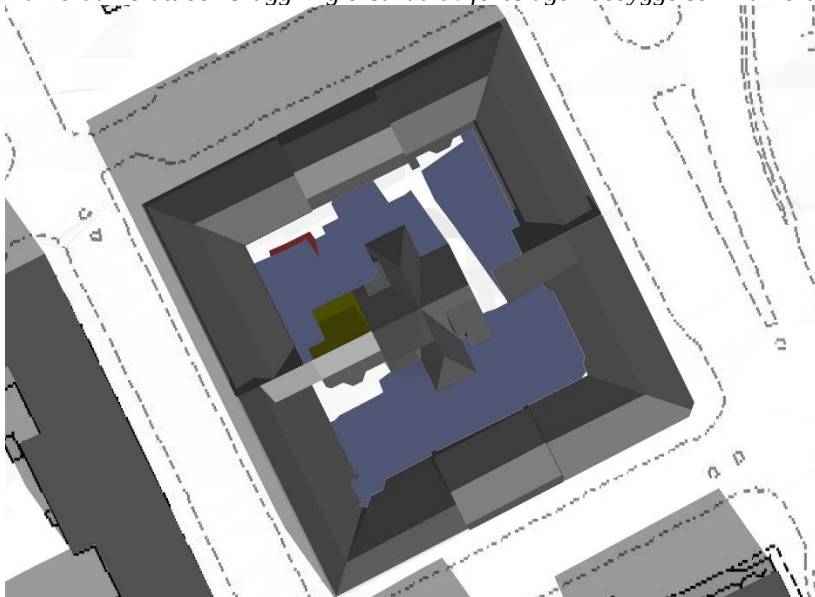
Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor den 21 juni kl.08.00.

Påverkan på gårdarna Smeden 3 och 5

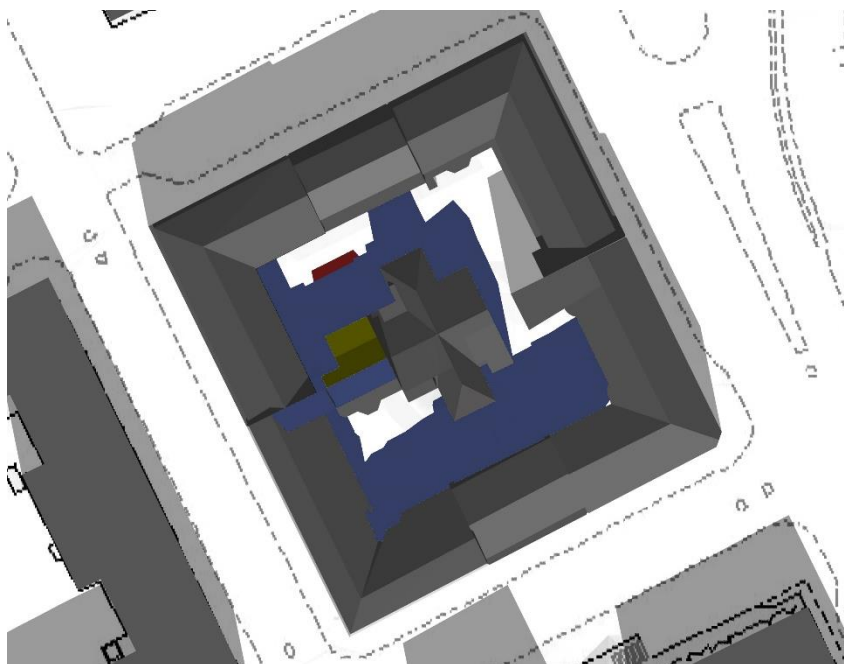
Befintliga brandmurar står för den dominerande skuggan på gården idag. Vid vårsolståndet visar studien att solljusförhållandena på gården i Smeden 5 och i avgränsade fastighet Smeden 3 inte påverkas av det nya gårdshuset. Under sommarsolståndet innebär det något mer skuggning på gården mellan kl. 09:00-13:00 på Smeden 5 och mellan 11:00-13:00 på Smeden 3. Från kl. 13:00 ligger hela gården på Smeden 5 i skugga även utan det föreslagna gårdshuset. Från kl. 14:00 påverkar inte den nya tillbyggnaden gårdens ljusförhållanden på Smeden 3.



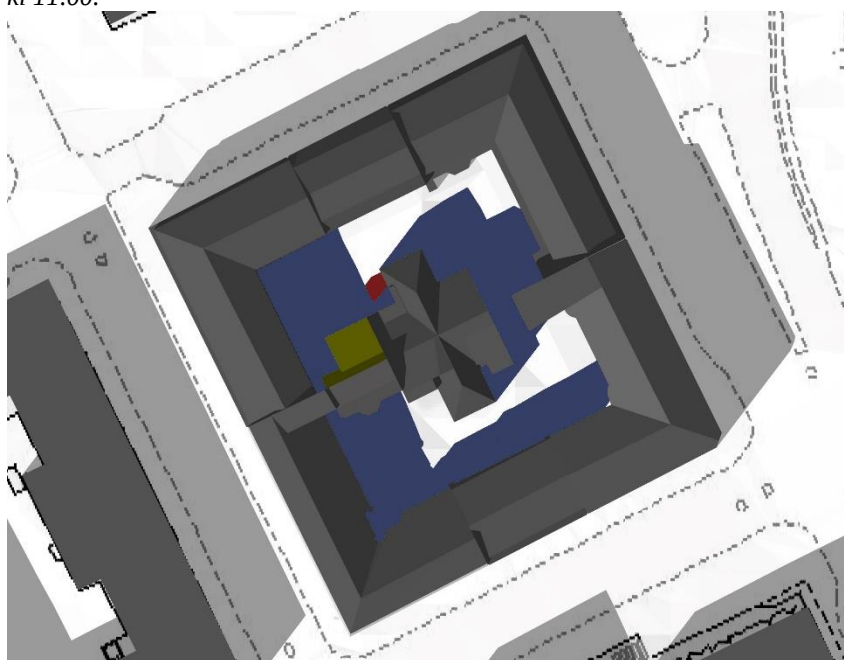
Utdrag ur solstudie, redovisar skuggor 21 juni kl 09:00. Dagens skuggeffekt är markerad i blått och skuggning orsakad av föreslagen bebyggelsen markerad i rött.



Utdrag ur solstudie, redovisar dagens - och kommande skuggeffekt den 21 juni kl 10.00.



Utdrag ur solstudie, redovisar dagens - och kommande skuggeffekt den 21 juni kl 11.00.



Utdrag ur solstudie, redovisar dagens - och kommande skuggeffekt den 21 juni kl 13.00.

Barnkonsekvenser

Gårdsytan som föreslås att ianspråk tas av planförslaget saknar flertalet av de kvalitéer som förknippas med goda vistelsemiljöer för barn och ungdomar.

Tidplan

Samråd: november/december 2019

Granskning: juni 2020

Antagande: september 2020

Genomförande**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten Smeden 5 som är privatägd.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildningsåtgärd.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla genomförande frågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 2010-21921-54 helt upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp bekostas av byggherren.

Gatukostnader

Åtgärder bekostas av byggherren.

El och tele m.m.

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader avseende miljöskyddsåtgärder bedöms ej vara aktuellt men bekostas, om så krävs, av byggherren.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten från bland annat skolverksamhet och hushåll, till Henriksdals reningsverk.

Gårdshusets påverkan på dagvattenflödet inom fastigheten bedöms som marginell. Byggnaden är liten och kommer placeras på en yta som idag är hårdgjord. Det betyder att avrinningen från ytan inte kommer förändras märkvärt. Föroreningsmängden i dagvattnet förväntas inte öka eftersom takdagvatten bedöms som rent och att anlägga en dagvattenanläggning inom fastigheten är därför inte befogat.

El/Tele

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

Fjärrvärme

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av byggherren.

Genomförandetid

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