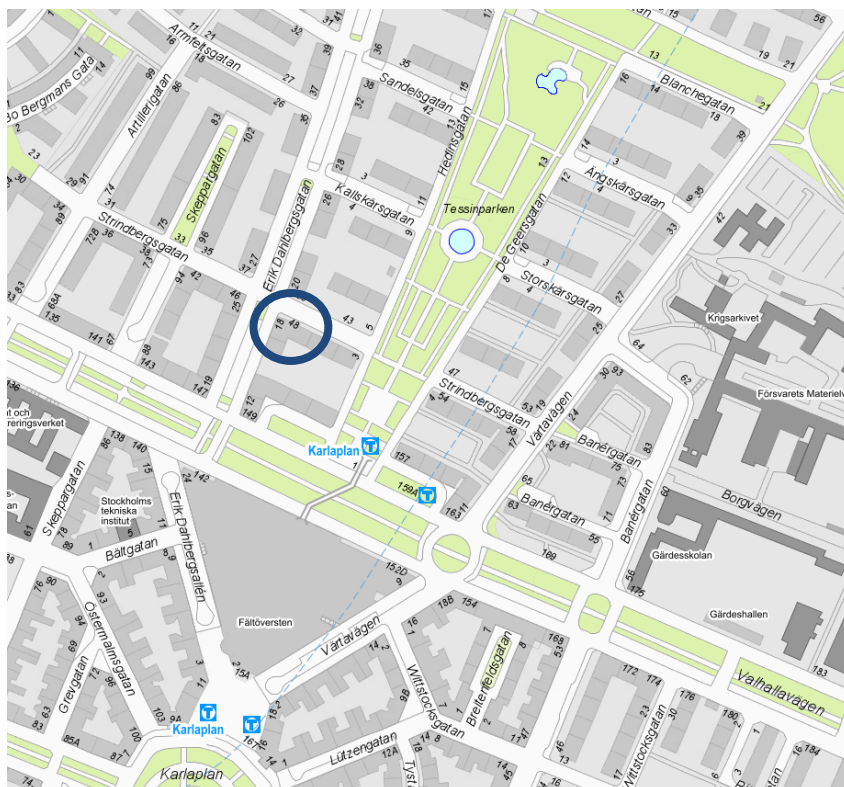


## Planbeskrivning Detaljplan för Högvakten 4 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-17922



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten Högvakten 4 ligger i stadsdelen Ladugårdsgärdet i hörnet Erik Dahlbergsgatan/Strindbergsgatan och består av en högre byggnad om sex våningar, med lägenheter och verksamheter i bottenplan, samt en sammanhängande lägre byggnad om en våning som innehåller verksamhetslokaler samt ett underjordiskt garage.

Syftet med detaljplanen är att reglera användningen av redan uppförd bebyggelse inom planområdet. Med detta möjliggörs också att den lägre byggnadsdelen kan nyttjas för bostäder och lokaler. Bestämmelser för att säkra byggnadernas kulturhistoriska värde införs.

### 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

Plansamråd kvartal 4 2020

Granskning kvartal 1 2021

Antagande i SBN kvartal 2 2021

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Befintlig bebyggelse .....	8
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	11
Landskapsbild/stadsbild .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	12
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag</b> .....	<b>14</b>
Ny bebyggelse .....	14
Park och vattenområden .....	15
Gator och trafik .....	15
Teknisk försörjning .....	16
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>16</b>
<b>Tidplan</b> .....	<b>18</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>19</b>

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Inga utredningar har tagits fram under planarbetet.

#### Medverkande

Planen är framtagen av Carl-Henrik Barnekow på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult Monika Stenberg på Ramboll. Karttekniker för planen på stadsbyggnadskontoret har varit Lina Hallberg.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att reglera användningen för befintlig bebyggelse inom planområdet. Användningen ändras för del av befintlig byggnad som idag tillåter garage, affär eller liknande användning till att också tillåta bostäder. Bestämmelser för att säkra byggnadernas kulturhistoriska värde införs.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Ladugårdsgärdet, inom 200 meters avstånd till Karlaplans tunnelbanestation, och omfattas av fastigheten Högvakten 4. Fastigheten är placerad i hörnet Erik Dahlbergsgatan/Strindbergsgatan och har direkt närhet till Tessinparken och Valhallavägen. Planområdet är cirka 840 kvm.

Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Högvakten 4.



Karta med fastigheter, planområdet markerat i rött.



Planområdet från gatusidan.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

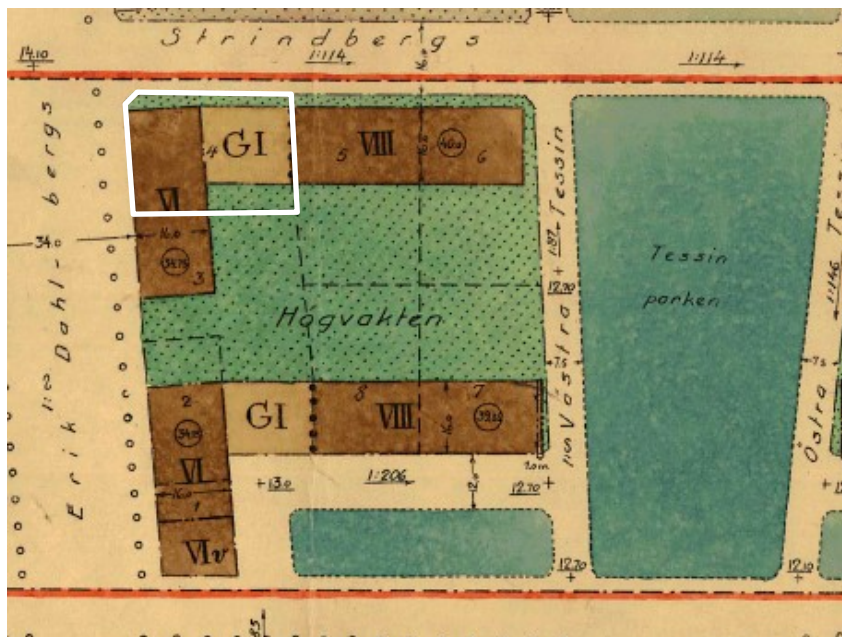
Översiktsplanen för Stockholms stad, som vann laga kraft i april 2018, anger i sin utbyggnadsstrategi att den centrala stadens attraktionskraft ska användas som resurs för hela Stockholm. Det innebär en fortsatt satsning på att skapa täta stadsdelar kring stadskärnan, tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna.

Kvarteret Högvakten ligger inom den Kungliga Nationalstadsparken. I den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken ingår det aktuella området i Gärdesstaden. I vägledningen för markanvändning och utveckling anges att området ska vidareutvecklas som bebyggt område med bevarade värden för natur och kultur. I Översiktsplanen nämns ett av de värdebärande karaktärsdragen för Gärdesstaden som stadsdelarnas gröna och luftiga karaktär med sparad naturmark och förgårdsmark.

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Kungliga nationalstadsparken. Där betonas bland annat vikten av att särskilda krav på underhåll ställs och att förändringar görs med kunskap om byggnadernas stil och karakteristiska detaljer för att bevara Gärdesstadens ursprungliga funktionalistiska karaktär.

### Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan för Gärdet fastställd 1931 (PI 1128), som detaljplan. I den del av fastigheten som berörs av ändrade bestämmelser anges garage-, affärs eller liknande användning i byggnad om en våning. För fastigheten i övrigt gäller bostadsanvändning i byggnad om sex våningar. Gård och förgårdsmark får enligt gällande detaljplan inte bebyggas eller anordnas med källare.



Del av gällande detaljplan för Högvakten 4. Fastigheten är markerad med vitt.

Även tilläggsplan TDp 2013-03476-54 (fastställd 2014-07-22) gäller för fastigheten, planen anger skydd av träd.

#### Kommunala beslut i övrigt

Bygglov för ändrad användning från butik till kontor samt yttre ändringar, nya takfönster, ändring/förstoring av fönster mot gatan och gården beviljades år 2017 (2015-22200).

Bygglov har sökts för ändrad användning från lokal till fler kontorsrum (2018-13976) har sökts.

I februari 2017 ansökte en byggaktör, om bygglov för att ändra användning från kontor till bostäder i den lägre delen på av Högvakten 4 (2017-01889). Fyra bostäder avsågs inrymmas. Stadsbyggnadsnämnden beviljade i april 2017 bygglovet för önskad åtgärd. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen som upphävde bygglovet i november 2017, med hänvisning till att åtgärden bedömdes planstridig. Byggaktören överklagade till mark- och miljödomstolen som inte ändrade Länsstyrelsens beslut. Mark- och miljööverdomstolen beviljade ej prövningstillstånd.

I oktober 2017 ansökte byggaktören om ändring av detaljplan (2017-15630). Stadsbyggnadskontorets meddelade förhandsbedömning om negativt planbesked, 2018-04-18. Den

sökande begärde därför prövning i stadsbyggnadsnämnden som 2018-11-22 beslutade följande:

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla begäran om att starta planarbete, samt att därutöver anföra följande: Föreliggande projekt innebär ett tillskott på lägenheter i centrala Stockholm. Även om antalet lägenheter är ett fåtal anser vi att initiativet bidrar till fler lägenheter där efterfrågan är som störst.

Stadsbyggnadskontoret anför bland annat att staden har som mål att bebyggelsen ska vara funktionsblandad. Vi instämmer i det, men menar att föreliggande projekt inte kan ses som ett hinder för den övergripande målsättningen. Vi kan inte heller se att den föreslagna åtgärden förhindras av de regler som gäller för Kungliga Nationalstadsparken, där kvarteret Högvakten ligger.

Planärende 2018-17922, begäran om nytt planärende skedde 2018-12-19.

#### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Av vikt är också stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap. I riksintresset ingår även enskilda miljöer som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. I detta ärende är Gärdesstaden ett exempel på en värdekärna inom riksintresset.

Gärdesstaden skyddas även genom särskilda bestämmelser om nationalstadspark i 4 kap 7§ miljöbalken.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Fastigheten Högvakten 4 ritades av Waldemar Conradsson och uppfördes år 1932. Huset är, precis som Gärdesstaden i övrigt, byggt i funktionalistisk stil. Bebyggelsen som kantar Tessinparken uppfördes under åren 1932-37. Mot gatorna finns planterade förgårdar som var avsedda att samverka med parken.

Fastigheten är bebyggd med två sammanhängande delar, en högre byggnad om sex våningar med lägenheter och verksamheter i bottenplan, samt en lägre byggnad om en våning som innehåller verksamhetslokaler samt ett underjordiskt garage.





Planområdet mot gårdssidan.

## Natur

### Mark och vegetation

Fastigheten är till största del hårdgjord och bebyggd, en liten gårdsyta hör till fastigheten. Denna grönyta ligger i anslutning till en större parkyta (på privatägd kvartersmark) som nås från fastigheten.

Nyligen har marken mot gård och gata delvis bebyggts med upphöjda uteplatser, trappavsatser.

### Naturvärden

Kungliga nationalstadsparken, där Gärdesbebyggelsen ligger och planområdet är en del av, har en trädlevande fauna som är unik

för norra Europa. Mycket av vegetationen i parker, på gårdar och utmed gator i Gärdesbyggelsen utgör viktiga spridningsvägar, framförallt för arter knutna till ädellövträd, mellan Norra och Södra Djurgården. Det rika växt- och djurlivet i nationalstadsparken är på längre sikt beroende av ett fungerande ekologiskt nätverk genom stadsdelen.

Planområdet omfattas av tilläggsplan för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen, laga kraft 2014-07-22. Planen innebär ett tillägg till bestämmelserna i gällande detaljplaner. Tilläggsbestämmelserna syftar till att skydda träd som bidrar till det historiska landskapets natur- och kulturvärden i nationalstadsparken, utan att förhindra nödvändiga förändringar. De innebär att träd över en viss dimension inte får fällas eller skadas. Marklov kan medges för trädfällning under vissa förutsättningar. Ett befintligt mindre träd finns på gårdssidan idag. Tilläggsplanen upphör att gälla när denna detaljplan får laga kraft. Bestämmelse om trädfällning införs i denna plan.

#### Rekreation och friluftsliv

Parker och gårdar i Gärdesbebyggelsen är uppskattade av såväl boende som besökare. Planområdet ligger i nära anslutning till Tessinparken som uppfördes i samband med Gärdesbebyggelsen under åren 1932–37 och som används för avkoppling, promenader, lek, picknick, bollek, m.m. Mot gatorna i området finns planterade förgårdar som var avsedda att samverka med parken.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Jordartskartan (SGU, 2020) visar att marken i planområdet består av fyllningsmassor ovan postglacial lera.



Markförhållanden inom planområdet och i närområdet (gult streck = lera, grått streck = fyllnadsmassa). Planområdet markerat med vitt.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom tillrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS augusti 2020 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds bort i det kombinerade dagvattennätet, d.v.s. både avloppsvatten och dagvatten går i samma ledningar till reningsverket i Henriksdal.

### Landskapsbild/stadsbild

Området som detaljplanen tillhör har kvar sin naturliga topografi med höjder och flackare ytor i lågt liggande partier.

Gärdesbebyggelsen planerades som ”hus i park” med mycket grönska. Byggnaderna skulle inte få dominera bostadsområdet utan utgöra solitärer i ett parklandskap. Många träd i området utgör en viktig beståndsdel i stadsbilden.

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelseområde**

Gärdesstaden byggdes 1932–1937 på ömse sidor om Tessinparken. Det är en av Sveriges mest kända och enhetliga miljöer från funktionalismens genombrottstid. Bebyggelsemiljön kombinerar monumentala drag med 1930-talets öppna och storskaliga former. Området har stora arkitekturhistoriska, stadsbyggnadshistoriska och samhällshistoriska kulturvärden.

Fastigheten Högvakten 4 är grönklassad i Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För sådan bebyggelse kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 § tillämpas, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Enligt PBL 2 kap 6 § ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan.

## **Offentlig service**

### **Skola och förskola**

Flertalet grund- och förskolor finns i planområdets närhet, bland annat Gärdeskolan som är en grundskola för årskurserna F-9 och ligger inom 400 meters promenad från planområdet.

### **Kommersiell service**

På andra sidan av Vallhallavägen ligger Fältöversten, från planområdet är det ungefär 150 meter dit. Fältöversten är en galleria med ett 60-tal butiker och restauranger av olika slag. Utöver detta finns ett blandat utbud av verksamheter längs med gatorna i området.

## **Gator och trafik**

### Gatunät

Fastigheten ligger i hörnet av Erik Dahlbergsgatan och Strindbergsgatan. På kvarterets södra sida, parallellt med Strindbergsgatan, löper Vallhallavägen.

### Biltrafik

Både Erik Dahlbergsgatan och Vallhallavägen har en tät trafik av både personbilar, bussar och delvis transporter. Strindbergsgatan är en lugnare kvartersgata. Kantstensparkering är tillåtet längs Erik Dahlbergsgatan och Strindbergsgatans båda sidor, dessutom finns underjordiskt garage tillhörande fastigheten. Garaget rymmer cirka 15 parkeringsplatser för den egna fastighetens behov samt förråd.

### Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik sker i mittdelen av Erik Dahlbergsgatan och i mitten av Vallhallavägen där det finns gång och cykelbanor som leder mot Lidingövägen/Östermalm och Roslagstull/Djurgården.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett område med goda kollektivtrafikanslutningar. Tunnelbanans röda linje nås vid Karlaplans tunnelbanestation som ligger inom 200 meter från planområdet. Här finns också busshållplats där bl.a. stombusslinjerna 1 och 4 avgår ifrån.

### Tillgänglighet

Samtliga entréer har idag trappsteg, vilket innebär att de inte är fullt tillgängliga enligt gällande tillgänglighetskrav.

## **Störningar och risker**

### Förorenad mark

Ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet finns. Markföroreningar kan ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som inte har registrerats.

Enligt länsstyrelsens inventering har det funnits kemtvätt samt grafisk verksamhet inom kvarteret, vilket kan innebära risk för spridning av flyktiga föroreningar till planområdet.

#### Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20–25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 30–36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Erik Dahlbergsgatan och Strindbergsgatan. Enligt stadens bullerkarta är ljudnivån längs Erik Dahlbergsgatan 65–70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd och längs Strindbergsgatan 55–65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd. Bullerutredning, som visar exakta bullernivåer, har inte utförts.

Det är lermark inom planområdet vilket kan innebära risk för vibrationer och stomljud. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Vid problem med vibrationer och stomljud bör detta åtgärdas.

## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Inga nya byggnader föreslås. Befintliga byggrätter behålls enligt planförslaget.

Detaljplanen avser att ändra användningen av envåningsbyggnaden som vetter mot Strindbergsgatan i planområdets östra del. För resterande del av planområdet kvarstår dagens användning.

Bestämmelsen B<sub>1</sub> reglerar att den högre byggnadsdelen får användas för bostäder.

Bestämmelsen C<sub>1</sub> reglerar att bottenvåningen ska användas för centrumändamål såsom handel, kontor och verksamheter. Här finns verksamhetslokaler idag.

Bestämmelsen B<sub>2</sub> reglerar att envåningsbyggnaden i östra delen av planområdet får användas för bostäder och underbyggas med garage.

Bestämmelsen C<sub>2</sub> reglerar att bottenvåningen får användas för centrumändamål såsom handel, kontor och verksamheter.

### Gestaltungsprinciper

Inga förändringar på byggnadens gestaltning föreslås. Fasaden på den lägre, östra delen har under senare år förändrats genom beviljat bygglov.

För att långsiktigt säkra områdets kulturhistoriska värde föreslås byggnaderna regleras med varsamhetsbestämmelser. Dessa reglerar att fasad ska utföras i puts i för området typisk färgskala av varma, relativt ljusa sand och ockratoner.

Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden.

Rivningsförbud införs för samtliga byggnadsdelar inom planområdet.



Exempelfärger, ej exakt återgivna.

### Park och vattenområden

Gård- och förgårdsmark får inte bebyggas. Marken mot allmän plats och gård ska inte nyttjas för enskild bostad.

Skydd för träd införs helt i överensstämmelse med den tilläggsplan som gäller för skydd av träd i Gärdesbebyggelsen. Den innebär utökad marklovplikt för vissa träd samt trädfällningsförbud.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Ingen förändring föreslås, planen medför ingen förändring av befintligt gatunät.

#### Trafik

Ingen förändring föreslås, med endast 4 tillkommande bostadslägenheter bedöms planförslaget ha liten påverkan på trafiken i området. Befintlig användning för garage kvarstår.

#### Tillgänglighet

Planområdet bedöms vara en plats där avsteg kan behöva göras från gällande tillgänglighetskrav. Byggnaderna är befintliga och ingår i en kulturhistorisk miljö utformade enligt tidigare lagstiftning. Det finns därmed begränsade möjligheter att göra entréer fullt tillgängliga utan att förvanska de kulturhistoriska värdena.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avloppssystem.

#### El/Tele

Försörjning av el/tele finns i befintlig byggnad.

#### Energiförsörjning

Fastigheten värms idag upp av fjärrvärme.

#### Avfallshantering

Avfallshantering finns tillgänglig inom fastigheten. Sopsug finns till cistern i källarplan med hämtning från Strindbergsgatan.

#### Räddningstjänst

Då verksamheten ändras (befintliga lokaler konverteras till bostäder) behöver utrymningsmöjligheten ses över.

Om utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegar blir nödvändigt behöver uppställningsplatser och framkomlighet ses över.

### **Konsekvenser**

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

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



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

Kontoret bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Exploatering av området får inte leda till att Strömmen belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att ickeförsämringskravet bryts eller att normerna på sikt riskerar att inte kunna följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Erik Dahlbergsgatan/Strindbergsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i recipienten via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenutredning har inte bedömts nödvändig då den nya detaljplanen inte innebär ytterligare hårdgjorda ytor.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Gärdestaden har höga stadsplanehistoriska värden och ingår både i nationalstadsparken och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Fastigheten Högvakten 4 är också markerat med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

För att uppfylla de kvar som motiveras av fastighetens kulturhistoriska värden inför skyddsbestämmelser.

Befintlig bebyggelse skyddas med rivningsförbud (r) samt bestämmelsen k – underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

Bullerriktvärden enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, ska klaras.

En preliminär bedömning görs att bullerriktvärden kan innehållas för nya bostäder i den östra byggnadsdelen. Bullerutredning har inte utförts, men kan dock behöva upprättas till granskningsskedet.

### **Förorenad mark**

Vid eventuella markarbeten ska provtagning av jorden ske för att utesluta förekomsten av metaller. Provtagning av jord ska ske på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna ska ske. Den översiktliga markundersökningen bör också kompletteras med en provtagning av grundvattnet där så är möjligt.

Det bör även ske porluftmätning för att undersöka eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel. Om det inte kommer att ske markarbeten bör istället förekomsten av klorerade lösningsmedel undersökas i befintliga bottenvåningar.

Om markföroreningar upptäcks ska miljöförvaltningen informeras och en anmälan om miljöfarlig verksamhet ska inkomma till förvaltningen senast 6 veckor innan saneringsarbetet påbörjas enligt 10 kap miljöbalken.

### **Barnkonsekvenser**

Den förändrade användningen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för barn.

## **Tidplan**

Plansamråd kvartal 4 2020

Granskning kvartal 1 2021

Antagande i SBN kvartal 2 2021

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs inom fastigheten.

#### Avtal

Planavtal har tecknats med byggaktör.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1128 samt tilläggsplan för skydd av träd helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheten högvakten 4, som ägs av Brf Högvakten 4.

#### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering behöver ske för att genomföra detaljplanen. Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsbildning så verksamhetslokaler kan omfatta en separat fastighet.

#### Gemensamhetsanläggningar

Behov av gemensamhetsanläggning kan finnas vid tredimensionell fastighetsbildning.

#### Servitut

Avtalsservitut finns upprättat och tillhör köpehandlingar för bostäder i området. Servitutet omfattar flera gårdar på Gärdet och var planerade att användas gemensamt av husens invånare. Genom köpekontraktet intecknades servitut rörande gårdens

skötsel för samtliga fastigheter. I servitutet anges att gårdarna ska begagnas som gemensamma gårdar för kvarterets samtliga tomter. Servitutet förnyades 2016 genom anmälan till lantmäteriet.

Inget behov av ytterligare servitut bedöms behövas för genomförande av detaljplanen.

#### Användning av mark

Hela planområdet avser användningen bostadsändamål samt verksamheter i bottenvåning samt garage under mark.

### **Ekonomiska frågor**

#### Kvartersmark

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

#### Ledningar

Exploatören ska ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom fastigheten samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför fastigheten. Exploatören bekostar utbyggnad av anslutningar till fjärrvärme, gas-, el-, tele- och spillvattenledningar.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal och betalar därmed ingen planavgift.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploatören utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten som skulle kunna påvisas vid provtagning i samband med genomförande. Åtgärder ska i sådant fall ske i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen.

#### Grönkompensation

Eftersom inga höga naturvärden eller rekreationsytor berörs så ingår inte grönkompensation i projektet.

### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### Dagvatten

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med stadens dagvattenstrategi innan avledning från kvartersmark sker. Bebyggelsen är ansluten till det befintliga ledningssystemet.

#### El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen fått laga kraft.