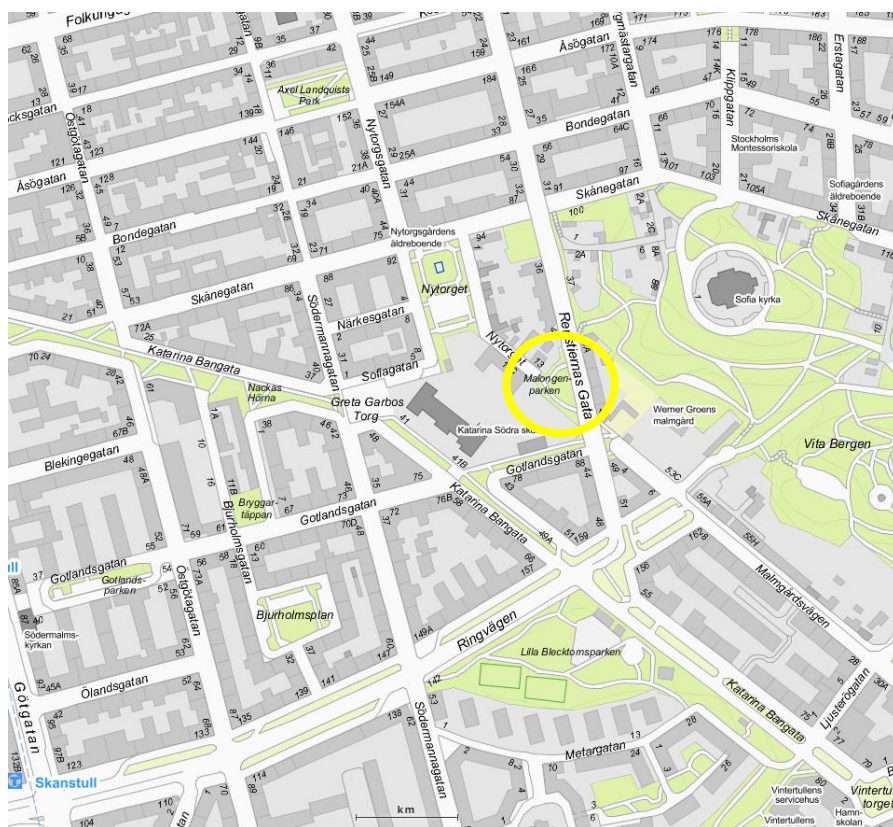


## Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:1, Malongenparken, i stadsdelen Södermalm, Dp 2016-04114



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Ny detaljplan för del av Södermalm 8:1 syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus (ca 20 lägenheter) med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden kan värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning. Planen reglerar därför bebyggelsens höjder, takvinklar, och utformning med tillhörande gestaltungsprinciper. Planen syftar även till att skapa en attraktiv offentlig miljö i form av ett nytt torg som i sin utformning tydliggör den historiska gatukopplingen mellan Nytorget och Hammarby sjö. Torgets funktion är främst att utgöra en plats för vistelse, gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att byggnaden bidrar till stadslivet med en publik bottenvåning. Mot torget får bottenvåningen därför en högre höjd för att säkerställa möjligheten till publik verksamhet. Det är även viktigt med entréer mot både Renstiernas gata och torget. Inga bostadsentréer ska dock läggas mot torget då detta riskerar att skapa privata zoner.

### 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

Granskning	25 september – 23 oktober 2019
Antagande	4:e kvartalet 2019

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Hydrologiska förhållanden .....	11
Markavvattning .....	12
Dagvatten .....	12
Landskapsbild/stadsbild .....	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig service .....	16
Kommersiell service .....	17
Gator och trafik .....	17
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag .....</b>	<b>20</b>
Ny bebyggelse .....	21
Gestaltungsprinciper .....	30
Gator och trafik .....	37
Teknisk försörjning .....	38
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>39</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	39
Naturmiljö .....	39
Miljö kvalitetsnormer för vatten .....	40
Landskapsbild och stadsbild .....	44
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	44
Störningar och risker .....	45
Ljuförhållanden .....	50
Barnkonsekvenser .....	52
<b>Tidplan .....</b>	<b>52</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>52</b>
Organisatoriska frågor .....	52
Verkan på befintliga detaljplaner .....	53
Fastighetsrättsliga frågor .....	53
Ekonomiska frågor .....	54
Tekniska frågor .....	54
Genomförandetid .....	55

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Planförfarande

Planen tas fram med standardförfarande.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöanalys Kvarteret Bondesson Större* (Tyréns AB, 2016-03-10)
- *Renstiernas gata, kv Bondesson större – Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid* (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2017-09-06)
- *Naturvärdesinventering vid Renstiernas gata, Södermalm 2017* (Calluna, 2017-10-31)
- *Malongen Trafikutredning* (Tyréns AB, 2017-11-06)
- *Malongenparken – Kulturmiljöutredning, del av riksintresse för kulturmiljövården* (Tyréns AB, 2018-09-07)
- *Dagvattenutredning Malongenparken* (Ramboll Sweden AB, 2019-07-02)
- *Checklista dagvattenutredning i stadsbyggnadsprocessen* (Ramboll 2019-06-28)
- *Dagvattenutredning kvartersmark - Malongenparken* (Water Revival Systems 2019)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Malongenparken, del av Södermalm 8:1, Stockholms stad* (WSP 2019)
- *PM Trafikbuller, Renstiernas Gata* (Structor akustik AB, 2019)
- *Kv. Malongen - Vibrationsmätning* (Structor akustik AB, 2019-08-16)
- *Malongenparken, konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns AB 2019-09-17)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial, gestaltningsprogram* (Belatchew arkitekter, 2019-09-04)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Sophia Norrman Winter, stadsplanerare och Sanna Norrby, kartingenjör. Christina Winberg har deltagit som projektledare på exploateringskontoret.

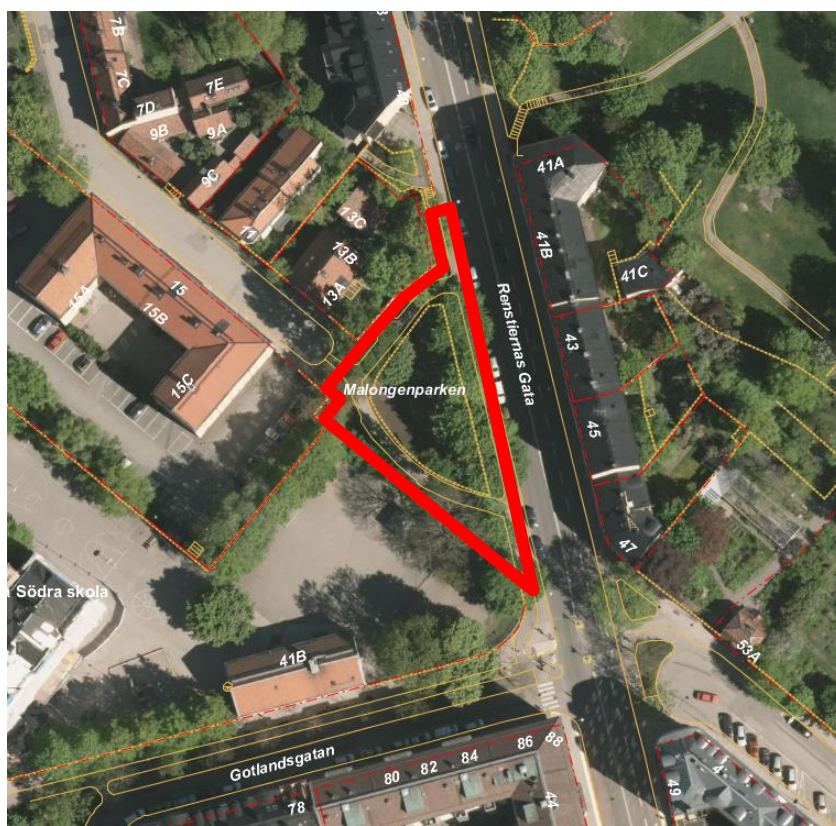
#### **Planens syfte och huvuddrag**

Ny detaljplan för del av Södermalm 8:1 syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus (ca 20 lägenheter) med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden kan värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning. Planen reglerar därför bebyggelsens höjder, takvinklar, och utformning med tillhörande gestaltungsprinciper. Planen syftar även till att skapa en attraktiv offentlig miljö i form av ett nytt torg som i sin utformning tydliggör den historiska gatukopplingen mellan Nytorget och Hammarby sjö. Torgets funktion är främst att utgöra en plats för vistelse, gång- och cykeltrafik. Det är viktigt att byggnaden bidrar till stadslivet med en publik bottenvåning. Mot torget får bottenvåningen därför en högre höjd för att säkerställa möjligheten till publik verksamhet. Det är även viktigt med entréer mot både Renstiernas gata och torget. Inga bostadsentréer ska dock läggas mot torget då detta riskerar att skapa privata zoner.

#### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1370 kvadratmeter och utgörs av Malongenparken på Södermalm. Marken ägs av Stockholm stad.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. I utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse.

I översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer. På grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg. På Södermalm anläggs två nya tunnelbanestationer och lägena kan utvecklas som nya knutpunkter.

### Parkplan Södermalm

I parkplanen för Södermalm från 2009 beskrivs befintlig park på fastigheten som liten och anonym med låga vistelsevärden. I parkplanen föreslås att parken ska kunna vara en träffpunkt för områdets hundägare, vilket den också fungerar som idag.

### Detaljplan

Området ingår i detaljplan Dp 7995 (1988) som för planområdet anger marken som park.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2015-12-10 om en markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB (DNR E2015- 03271). Ett tillägsavtal tecknades med Byggnadsfirman Erik Wallin AB 2018-06-29 som gäller t.o.m. 2019-12-10.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Befintlig parkmark inom planområdet består av grus, träd och klippta gräsytor med asfalterade gångvägar. I parken finns en instängslad hundrastgård som är inramad med en häckplantering mot Renstiernas gata.

#### Naturvärden

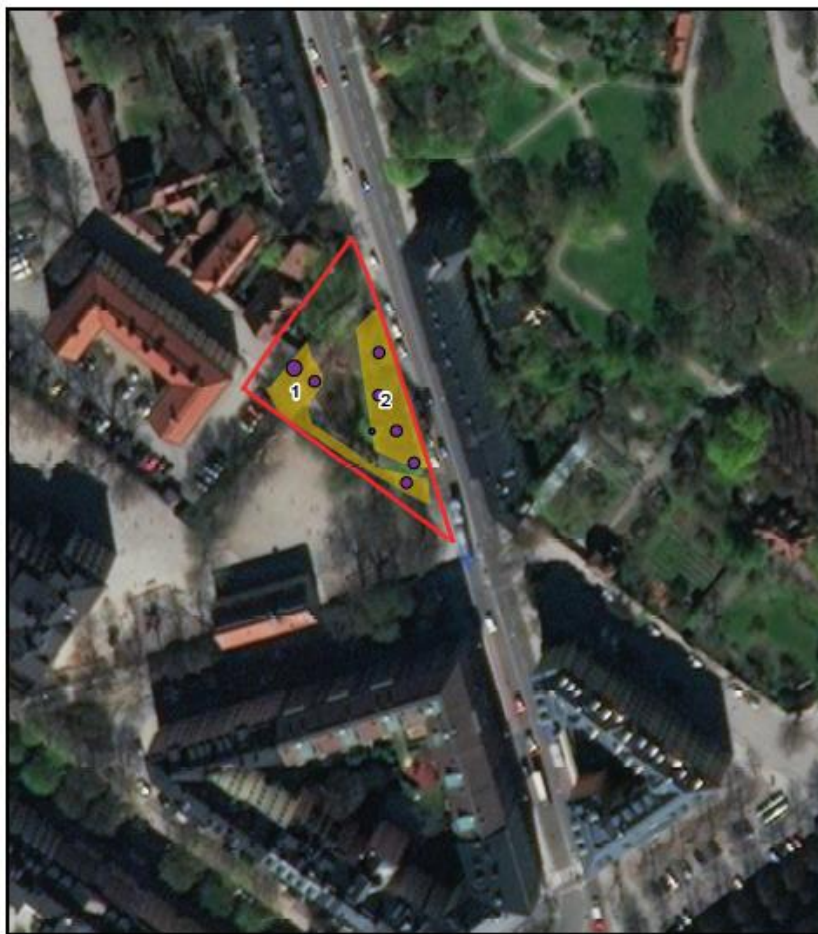
Calluna AB har utfört en naturvärdesinventering för planområdet. Vid inventeringen avgränsades totalt två naturvärdesobjekt, båda med visst naturvärde (naturvärdesklass 4, den lägsta naturvärdesklassen).









Det första naturvärdesobjektet beskrivs i Callunas inventering som medelålders lönn, pil och körsbär. I buskskiktet finns fläder, oxbär och syrén. I fältskiktet klippt gräs men mest bar mark. I detta objekt finns ett träd som står inom hundrastgården, en hästkastanj.

Det andra naturvärdesobjektet beskrivs i Callunas inventering som triviallövskog med medelålders och unga lönnar samt buskskikt med syrén. I fältskiktet finns det lite gräs men bar mark dominerar. I detta objekt finns det bara ett träd som står inom hundrastgården, en lönn.


Motiveringen för de båda naturvärdesklassade objekten är att blommande träd och buskar är bra för insekter och fåglar. Under inventeringen registrerades en äldre pil med stamomfång om cirka 70 centimeter som värdeelement, tillsammans med 7 andra träd (lönnar, pil och hästkastanj) med potential att utveckla naturvärden inom en snar framtid. Vid Callunas inventering noterades inga naturvårdsarter, och vid utsök från Analysportalen fanns inga rapporterade naturvårdsarter i området.





Naturvärdesinventering Renstiernas gata	
Naturvärdesklass	Stamdiamter
 Naturvärdesklass 1, 0 objekt	 40 cm
 Naturvärdesklass 2, 0 objekt	 50 cm
 Naturvärdesklass 3, 0 objekt	 70 cm
 Naturvärdesklass 4, 2 objekt	
 Inventeringsområde	

Datum kartproduktion: 2017-10-13  
 Koordinatssystem: SWEREF99 TM  
 Copyright bakgrundskarta:  
 Copyright © 2013 Esri, DeLorme,  
 NAVTEQ, TomTom



**CALLUNA**

*Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från naturvärdesinventering där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Träd med stamdiameter på 70 cm eller över definieras som värdeelement. (Calluna)*

#### Rekreation

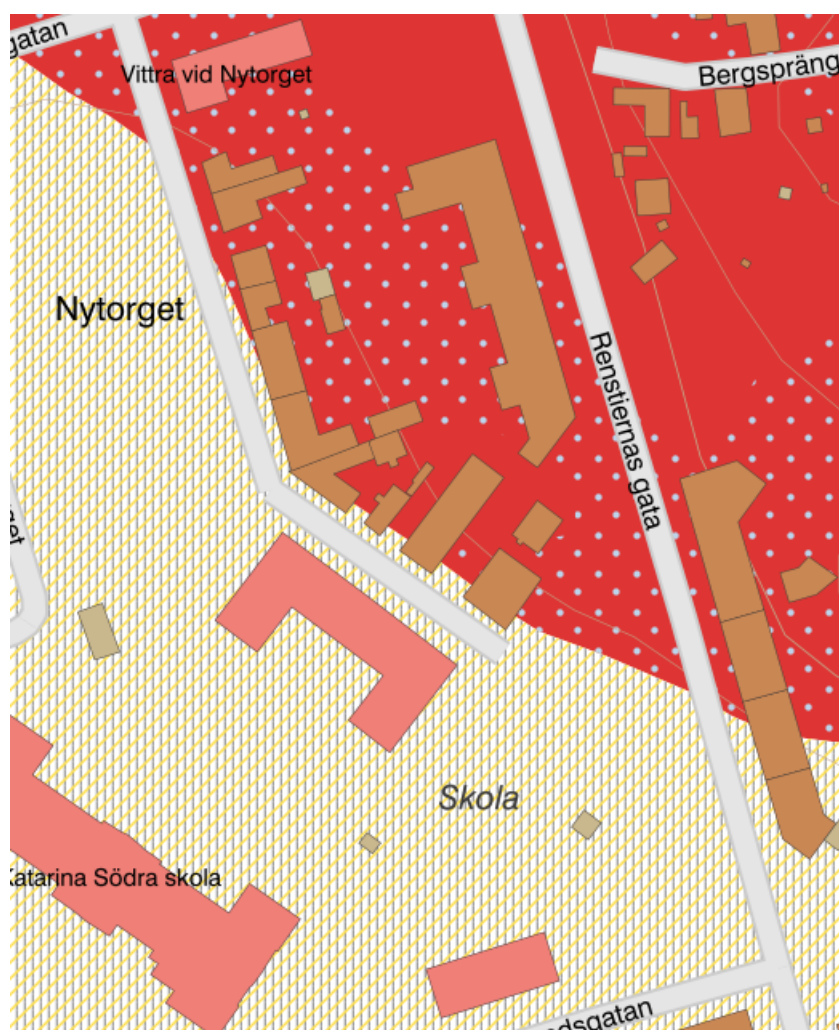
Planområdet omfattar Malongenparken som idag har en funktion som hundrastgård och träffpunkt för områdets hundägare. Öster om Renstiernas gata ligger områdets största park, Vitbergsparken, som har ett högt besöksstryck och ett stort antal sociala värden. Vitbergsparken är en välbesökt oas som utnyttjas flitigt av många grupper, särskilt vår- och sommartid. Även vintertid besöks parken flitigt för promenader, hundrastning, lek, skid- och pulkaåkning. Norr om planområdet ligger Nytorget som

är en park i två delar, en vistensedel och en lekpark. Parken har ett mycket hårt besöksstryck under vår- och sommartid.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdets norra delar ligger enligt jordartskartering från SGU på en grund av urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Den södra delen av planområdet ligger på ett underliggande lager av postglacial lera med fyllnadsmassor.



Utdrag ur jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) som visar att området främst består av urberg (röd) och morän (prickar) samt postglacial lera med fyllnadsmassor (gula och gråa ränder).

#### Ledningar

Inom planområdet finns flera ledningsdragningar som berörs vid plangenomförandet.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda.

### **Hydrologiska förhållanden**

Översvämningsrisker

Enligt Stadens skyfallsmodell - som återspeglar översvämningsrisken vid ett intensivt skyfall med en återkomsttid på 100 år – finns det inte några överhängande översvämningsrisker inom planområdet. I planområdets sydvästra del, mot skolgården, kan ett maximalt vattendjup på 0,1- 0,3 meter uppstå vid skyfall. Gällande ytliga flödesvägar passerar inga större flöden genom planområdet. Flödet angivs som ”långt flöde” enligt stadens modell. De största flödena i området sker öster om planområdet på Renstiernas gata.

Vattenskyddsområde

Detaljplaneområdet omfattas inte av något vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö, som är en del av Strömmen (SE591920-180800). Strömmen är en del av Stockholms innerskärgård och klassas som kust. Enligt VISS juni 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

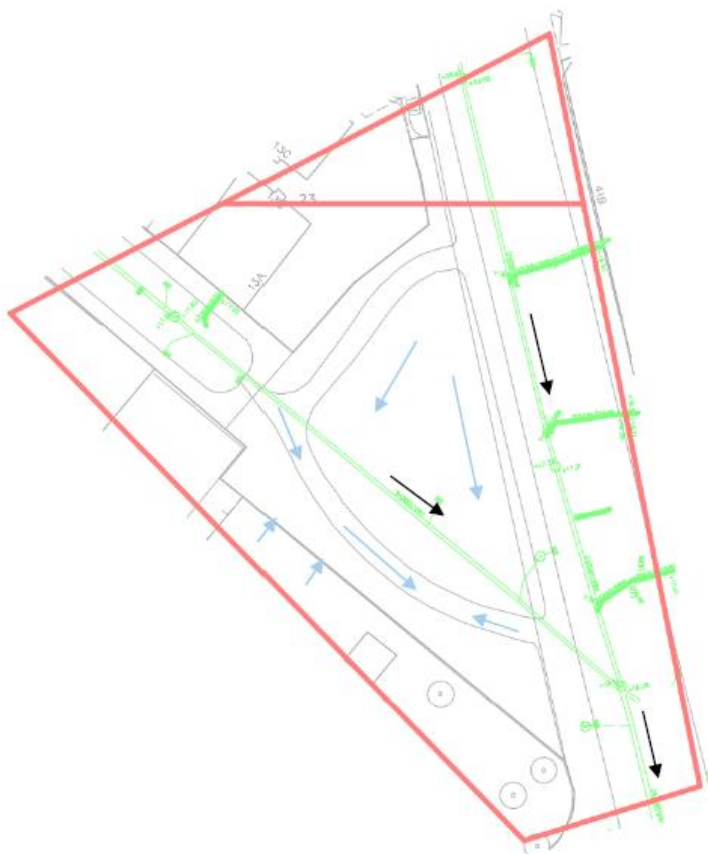
Den ekologiska statusen påverkas av övergödning, där kvalitetsfaktorn växtplankton varit styrande. Värdena för näringsämnen under sommaren är otillfredsställande. Statusen för växtplankton är måttlig och koppar och zink har måttlig status när det kommer till särskilda förorenade ämnen. Recipienten är påverkad av flera verksamheter, bl.a. hamnverksamheter, industrier och omkringliggande stadsmiljöer. Det är framförallt hamnverksamheten som måste reduceras för att uppnå god ekologisk status, men hamnverksamheten anses ha ett högt samhällsintresse och att ställa högre krav än måttlig ekologisk status anses ekonomiskt orimligt. Den kemiska ytvattenstatusen påverkas av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, bly, antracen och tributyltenn.

### Markavvattning

Planområdet lutar åt söder och mot Renstiernas gata (se illustration nedan under stycket Dagvatten) med markhöjder på ca +20,5 i norr och +18,5 i sydost. Katarina Södras skolgård ligger något högre än det angränsande planområdet vilket skapar ett lågt stråk längs gångvägen som ansluter till Renstiernas gata. Infiltrationsmöjligheterna för vatten bedöms som relativt goda i fyllningen. Dock kommer grundvattenbildningen genom leran vara mycket låg och vattnet kommer istället att ansamlas ovan lerskiktet.

### Dagvatten

Dagvatten från Nytorget avrinner ytligt genom detaljplaneområdet mot Renstiernas gata. Inget dagvatten från Renstiernas gata tränger in i detaljplaneområdet. Två dagvattenledningar (med dimension 400 millimeter) passerar genom eller intill området för att i södra delen löpa samman till en större ledning (med dimension 600 millimeter). Majoriteten av dagvattnet infiltreras sannolikt inom hundrastgården och i grönytan söder om gångstråket. Det finns även en rännstensbrunn där gångstråket ansluter till Renstiernas gata.



*Dagvattenledning (i grönt) och befintlig avvattning. Ytliga avrinningsriktningar visas med blå pilar och flödesriktningar i ledningsnätet visas med svarta pilar. (Ramboll)*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Området lutar söderut längs med Renstiernas gata och präglas i öst av inramningar i form av slutna kvarter och bergsskärningar. Den kuperade topografin har till stor del styrt läget för parker och grönområden. I blickfånget söderut från planområdet skymtar Lilla Blecktornsparken som en grön vägg.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### Bebyggelse

Olika tiders planeringsideal och förutsättningar går att följa i områdets fysiska strukturer. Klädesfabriken Malongen uppfördes redan på 1670-talet och står fortfarande kvar söder om Nytorget. I det område som senare skulle bli Vitabergsparken låg under slutet av 1800-talet ett gytter av träkåkar där människor levde under mycket svåra förhållanden. Renstiernas gata var tidigare en backig och småskalig gata på Vita bergen. För att möjliggöra framdragning av spårvagnen så breddades och planades gatan ut till sin nuvarande form, i enlighet med Lindhagenplanen från 1866, genom bergssprängning på 1930-talet. På grund av detta delades berget upp på båda sidor om Renstiernas gata, och den kvarvarande kåkbebyggelsen hamnade högt över gatunivån på ömse sidor om gatan. Bergsprängargränd i det nordvästra hörnet av Vitabergsparken är med sina bevarade träkåkar ett nutida spår från den gamla kåkstaden.

Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse, men marken har tidigare varit bebyggd. Det kan bland annat ses på 1885 års karta som visar dåtidens befintliga förhållanden tillsammans med planerade åtgärder att spränga ned och bredda Renstiernas gata. Från början av 1930-talet till och med början av 1970-talet fanns det en drivmedelsstation/bilverkstad på platsen. Efter det omvandlades området till Malongenparken.

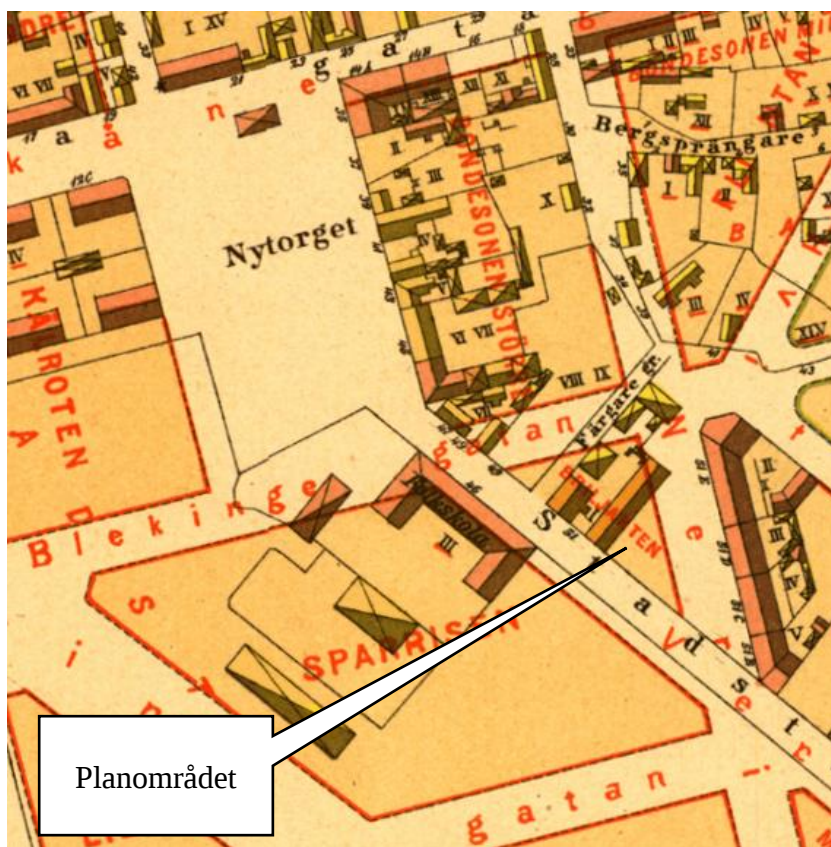
I flera hundra år gick en gata genom planområdet som kopplade ihop Nytorget och kajerna vid Hammarby sjö med namnet Stadsträdgårdsgatan och sedan Värmdögatan. Gatans koppling försvagades i samband med den modernistiska stadsplaneringen på 1970-talet då området lades ut som parkmark. Trafiken reglerades och vändplaner kantade av planteringar bröt



siktlinjerna på gatusträckningen. Därmed skapades den tydliga separering i gatusträckningen som vi har idag med Malmgårdsvägen och gatan Nytorget som avskiljs av Malongenparken och Renstiernas gata.



Karta från 1702 som visar den ursprungliga gatusträckningen genom planområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat i rött.



Karta från 1855 som visar befintlig bebyggelse samt förslag på en ny planreglering där planområdet delvis omfattas av en triangulär fastighet för bebyggelse med namnet *Briljanten*.

#### Riksintresse

Planområdet är beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Planområdet omges även av bebyggelse med höga kulturhistoriska värden. Miljön är därför mycket känslig för nya tillägg. Kulturmiljövårdens intressen regleras enligt 3 kap 6§ miljöbalken och syftar till att främja en hållbar utveckling där även kulturmiljön ska bevaras för kommande generationer.

Tyréns har utifrån länsstyrelsens och Stadsmuseets fördjupade riksintressebeskrivning, *Alla tiders Stockholm – Riksintressen för kulturmiljövården* beskrivit hur planområdet berör riksintressets uttryck. Se sammanfattning i tabellen nedan.

Riksintresse	Uttryck	Text från <i>Alla tiders Stockholm</i>	Planområdet
Stockholms särdrag	Stadens anpassning till naturen	”Flera områden med äldre, klättrande bebyggelse i anslutning till branterna”	Malmgårdsvägen och Nytorgets bebyggelse ligger längs foten till Vita bergen.
	Stadens årsringar	”På Södermalms höjder, som var mindre lämpade för omfattande bebyggelse, finns de mindre bemedlade befolk-	Kopplingen till Vita Bergens äldre bebyggelse, Malmgårdsvägen och Nytorgets bebyggelse.

		ningsgruppernas småskaliga bostadshus bevarade.”	
		... på 1860-talet [inleddes] ett arbete med en generalplan för Stockholm under juristen och riksdagsledamoten Albert Lindhagen.”...” Grunden för stenstadens tillväxt lades genom en större reglering av malmarna. De berg och höjder som ansågs för svåra att bemästra sparades till parker.	Malongenparken ligger i brytningen mellan den äldre vägstrukturen och 1860 års generalplan som Renstiernas gata tillhör.
	Stadens siluett	”Stenstadens bebyggelse präglas i stora delar av byggnadsstadgan från 1874. I den fastställdes att de högsta husen skulle vara fem våningar, medan kyrkor och offentliga byggnader kunde byggas högre.”	Bebyggelsen på motstående sida Renstiernas gata utgör en del av stenstadens bebyggelse.
Den äldre stenstaden	Det äldsta gatunätet på Södermalm	”Mariagränd, Klevgränd [...] är enda bevarade gatusträckningarna från tiden före 1600-talets regleringar på malmarna. De ger en värdefull bild av hur den äldre staden såg ut med sina oregelbundna gator som följde topografin.”	Malmgårdsvägens sträckning och Vita bergens trähusbebyggelse är ett undantag från det gatunät som kom till under 1600-talet.
	1600-talets stadsplanestruktur	”Den stadsplan med gatusträckningar och kvartersformer som lades ut under 1600-talet [...] var modern för sin tid med spikraka gator av ungefär samma bredd och rektangulära kvarter ned likartade mått...”	Renstiernas gata utgör en del av 1600-talets stadsplaneideal med dess rektangulära kvartersindelning och rätvinkliga gatunät i norr.
Tidig bebyggelse på malmarna	Vita Bergen	”Bebyggelsen vid Nytorget och Malmgårdsvägen fick en stadsliknande karaktär med omväxlande sten- och trähus. Intill Nytorget ligger 1670-talsanläggningen Malongen, ursprungligen en klädesfabrik, och vid Malmgårdsvägen finns den omkring år 1700 uppförda Werner Groens malmgård och en 300 år gammal handelsträdgård.”	Malongenparken ligger i liv med övrig bebyggelse vid Nytorget och Malmgårdsvägen. Idag utgör den ett avbrott i bebyggelsen längs vägsträckningen. Sentida bebyggelse i sträckningen inordnar sig i 1700-talets bebyggelsestruktur
Stockholm som sjöstad, militärstad och industristad	Barnängen	”...i slutet av 1600-talet började en mer fabrikmässig verksamhet att utveckla sig med de så kallade manufakturerna i spetsen [...]. Under 1700- och 1800-talet var textiltillverkningen omfattande...”	Klädesfabriken Malongen var under 1700-talet en del av Barnängens textilfabriker och är uppförd under andra hälften av 1600-talet.

### Offentlig service

#### Skola och förskola

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Inom stadsdelen Södermalm finns även flera gymnasieskolor. Planområdet gränsar till Katarina Södra skola som har årskurserna F-6.



### Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger cirka 400 meter från planområdet. På Södermalm finns det även tillgång till tandvård, sjukgymnastik, barnmorskecentraler, ungdomsmottagningar samt andra typer av vård och rehabilitering. Närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

### Kommersiell service

I området finns god tillgång till kommersiell service, så som livsmedelsbutiker och apotek, detaljhandel, restauranger, caféer och annan service. Inom stadsdelen finns även flera biografier, museum och scener för teater och musik.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Området ligger i mötet mellan det slingrande och terränganpassade vägnätet från den äldre kvarvarande kåkbebyggelsen och det sena 1800-talets reglerade rutnät. Gatustrukturen är präglad av områdets topografi med Vita bergen som en tydlig avskiljare. I öst gränsar planområdet till Renstiernas gata, som förbinder Ringvägen med Skånegatan och vidare till Folkungagatan. Västerut leder gågator vidare till Nytorget och Katarina Södra skola.

#### Biltrafik

Renstiernas gata är dubbelriktad, med skyltad hastighet om 30 km/h. Gatan Nytorget löper utmed Nytorgets östra sida och avslutas i söder med en vändplats vid Malongenparken. Gatan Nytorget nås från Skånegatan, som idag är avstängd för biltrafik mellan Nytorget och Renstiernas gata.

Gatuparkering i området finns längs med Renstiernas gata, Skånegatan, Nytorrgsgatan och Bondegatan. På flera adresser på östra Södermalm finns det även möjlighet att hyra parkeringsplats i garage genom Stockholm Parkering.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs båda sidor om Skånegatan och Renstiernas gata finns trottoarer för gående. Gatan Nytorget är skyltad som gågata men signalerar högre hastigheter då körbanan är bred. En dubbelriktad cykelbana leder från Nytorget förbi Malongenparken fram till korsningen Gotlandsgatan, Renstiernas

gata och Malmgårdsvägen. Cykelparkering finns vid Nytorget placerad utmed gatan Nytorgets västra sida, samt norr om Nytorget längs med Skånegatan.

Utförd trafikutredning (Tyréns AB, 2017) konstaterar att Renstiernas gata är utpekad som ett pendlingscykelstråk i stadens cykelplan men att den idag helt saknar cykellösning. Cyklister som ska norrut på Renstiernas gata släpps ut i blandtrafik i kurvan där Ringvägen övergår i Renstiernas gata. Detta är en osäker plats och utgör en risk för cyklister.

#### Kollektivtrafik

Renstiernas gata har ett separat bussfält som trafikeras av stombusslinje 3 (Karolinska sjukhuset-Södersjukhuset) samt busslinjerna 76 (Ropsten-Hammarbyhöjden) och 96 (Sickla udde-Odenplan). Inom gångavstånd från planområdet nås även busslinjerna 53, 59, 66, 71 och 93. Busshållplatser finns vid korsningarna vid Gotlandsgatan och vid Åsögatan. Tunnelbanestationerna Skanstull och Medborgarplatsen ligger cirka en kilometers promenad från planområdet.

I 2013 års Stockholmsförhandling ”Utbyggd tunnelbana för fler bostäder” beskrivs en ny tunnelbanesträckning till Nacka/Söderort med två nya stationer på Södermalm; Sofia och Hammarby kanal. Båda stationerna kommer öka tillgängligheten till planområdet. Trafikstart för den nya tunnelbanan planeras till tidigast 2026.

#### Tillgänglighet

Marken inom planområdet är till största delen flack med en mindre lutning mot Renstiernas gata. Renstiernas gata har en starkare lutning längre norrut i backen, men inom planområdet är gatan ganska flack och lättillgänglig. Gatan Nytorget östra gångbana är belagd med kullersten och har en otillgänglig bredd. Den västra gångbanan är tillgänglig till bredd och markbeläggning.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Det har tidigare funnits en drivmedelsstation/bilverkstad på platsen, som avvecklades i slutet på 1960-talet. På uppdrag av SPIMFAB utfördes en miljöteknisk markundersökning 2004. Oljeföroreningar påträffades vilket föranledde en sanering då förorenade massor samt cisterner från den tidigare drivmedelsstationen bortskaffades. Låga halter av

restföreningar lämnades dock kvar efter avstämning med miljöförvaltningen.

WSP har 2019 utfört kompletterande provtagning i planområdet. Provtagningen omfattade totalt 8 provgropar, 4 handgrävda och 4 maskingrävda. Föreningshalter över ”känslig markanvändning” (KM), som är det generella riktvärdet för bostäder, påträffades i fyllnadsmassor i två provgropar inom området för planerat bostadshus (19W01 och 19W02). Halten i övriga provgropar underskrider KM.

I grop 19W01 påvisas halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och aromater över riktvärdet för ”mindre känslig markanvändning” (MKM) från 0,8–1,7 µg/m<sup>3</sup>. De förhöjda halterna bedöms vara kopplade till de tjärasfaltsbitar som återfanns i fyllnadsmassorna. Asfalten förekommer i bitar av varierande storlek, de större bitarna kan sorteras ut vid schakt men de mindre bitarna får bortskaffas tillsammans med jordmassorna. Tjärasfalt har endast påvisats i denna punkt.

I grop 19W02 har bly, kvicksilver och tunga PAH påträffats över KM. Källan till metallföreningarna bedöms vara tillförda fyllnadsmassor snarare än den tidigare drivmedelsstationen. Fyllnadsmassorna tillfördes då marken återställdes efter bensinstationens rivning.

De förorenade massorna som nämns ovan ska klassas och schaktas bort i samband med markarbetena inför grundläggningen av bostadshuset. Schaktdjupet förväntas ligga på ca +16,0, dvs 3 meter under nuvarande marknivå, då källarvåning ska anläggas. Provtagning av schaktbotten och schaktväggar samt eventuell återfyllnad av rena schaktmassor utförs innan grundläggningen får påbörjas.

#### Luft, lukt

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföreningshalter för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) för planområdets nuläge samt noll- och utbyggnadsalternativ. Nulägesberäkningar visar att miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för kvävedioxid, 60 µg/m<sup>3</sup>, överskrids inom planområdet längs Renstiernas gata på östra sidan men klaras på den västra. Miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för partiklar, 50 µg/m<sup>3</sup>, klaras inom planområdet längs Renstiernas gata medan miljömålet, 30 µg/m<sup>3</sup>, överskrids på östra sidan men klaras på den västra.

### Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering för alla bullerkällor, väg, spår, flyg och industri utsätts delar av planområdet som ligger längst med Renstiernas gata för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA.

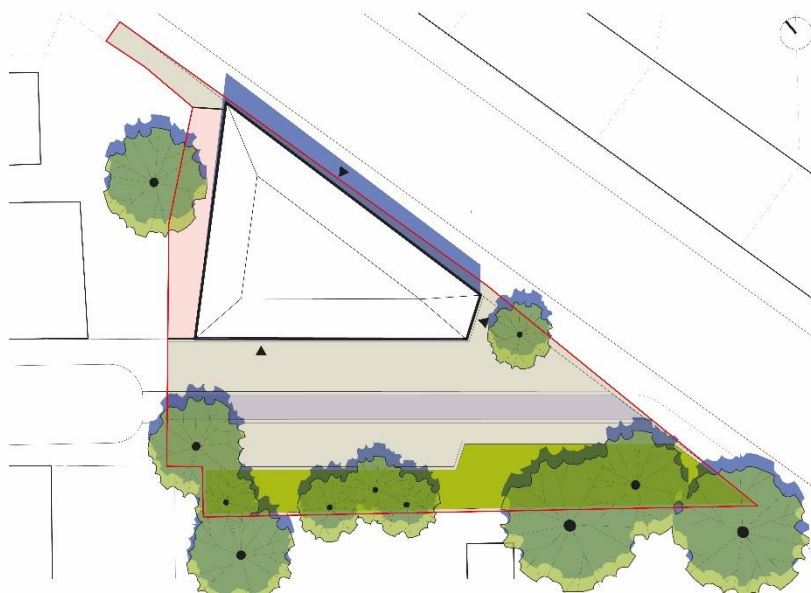
Området är påverkat av vibrationer till följd av markens beskaffenhet och tung trafik på Renstiernas gata. Mätning på plats har genomförts under planprocessen och de uppmätta vibrationerna uppgår som högst till 0,4 mm/s.

Som riktvärde för komfortnivå i bostadsrum tillämpas 0,4 mm/s enligt Svensk Standard SS 460 48 61.

### Planförslag

#### Övergripande

På platsen planeras ett nytt flerbostadshus (cirka 20 lägenheter) med lokaler i bottenvåningen och ett nytt torg med gång- och cykelstråk. Ett mindre område närmast Renstiernas gata som idag är park planläggs som gata då det i praktiken fungerar som gata idag.



*Illustrationsplan med planområdet markerat i rött  
(Stadsbyggnadskontoret).*

## Ny bebyggelse



*Det planerade huset sett från Renstiernas gata söderifrån  
(Belatchew arkitekter).*

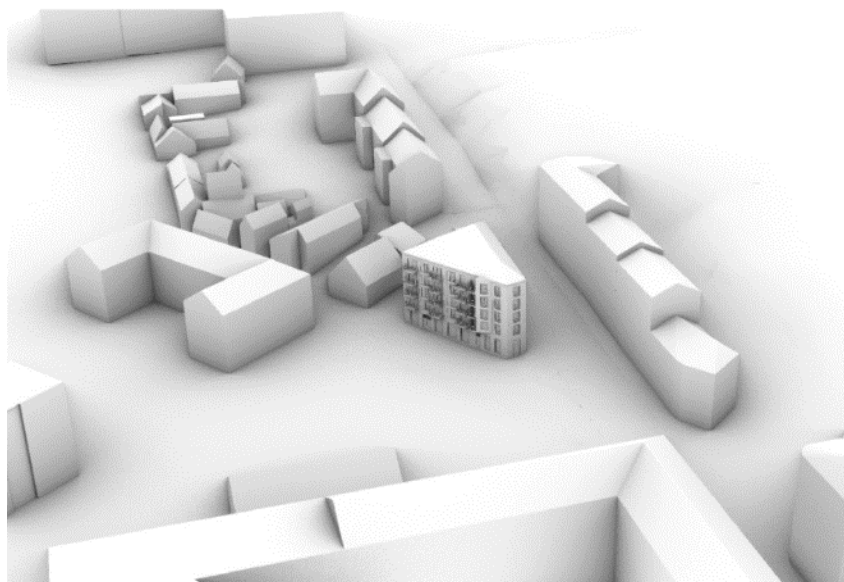
### Byggnaden

Den föreslagna byggnaden är tänkt att placeras på den till formen triangulära yta som markerar två större riktningar i stadsstrukturen på Södermalm: Renstiernas gata, och den gamla gatusträckningen som idag är uppdelad på Malmgårdsvägen och gatan Nytorget. I bottenvåningen planeras en eller flera publika lokaler med en våningshöjd på minst 4 meter. Bostadsentrén placeras mot Renstiernas gata. Lokalen har entréer mot torget för att verksamheten ska kunna ge liv åt torget, bla. i form av uteserveringar.

Byggnaden utformas som en sammanhållen volym i fem våningar. Byggnadens höjd har anpassats till omgivande bebyggelses höjder. Taket utformas med sluttande fall mot alla fasader med ca 30 graders vinkel, synligt från gatan. Vinkeln är anpassad efter taken på flerbostadshusen på motsatt sida Renstiernas gata. En mindre del av byggnadens spets har ett större spann på sin tillåtna takvinkel för att kunna tillgodose olika bredder på takets platta del.



*Det planerade huset sett från Renstiernas gata norrifrån  
(Belatchew arkitekter).*



*3D-bild som visar den planerade bebyggelsen (Belatchew  
arkitekter).*





*Elevation som visar Renstiernas gatas västra sida. Det planerade huset (i vitt) följer Renstiernas nedtrappning från norr till söder. Söder om Gotlandsgatan stiger hushöjderna igen (Belatchew arkitekter).*



*Elevation som visar fasaderna på Renstiernas gatas västra sida. Såväl takfotshöjder som nockhöjder på den planerade byggnaden lägger sig under omgivande höjder (Belatchew arkitekter).*



*Elevation längs gatan Nytorget visar att den planerade bebyggelsen ansluter sig mer till Renstiernas gata än till den lägre kåkbebyggelsen som finns i kvarteret Bondesonens större västra delar (Belatchew arkitekter).*

Längs Renstiernas gata, med sin stadsmässiga karaktär, är fasaden slät och utan utskjutande delar. Fönstersättningen består av franska balkonger jämt fördelade över fasaden.

Fönsterdörrarnas vertikalitet och deras stringenta rytm speglar de repetitiva fasaderna på motsatt sida gata. Dessa hus har även inspirerat till en horisontal fris i bjälklagshöjd på varje våning mot Renstiernas gata. Frisen består av ett band av tegelstenar i samma kulör som i bottenvåningen.

Bottenvåningen har en låg sockel i granit som övergår i tegel. Lokalens fönsteröppningar följer fönsterna på ovanliggande våningar, på samma sätt som de gör på andra sidan Renstiernas gata. Bottenvåningens fönster är höga och många så att förbipasserande kan blicka in i lokalen. Bottenvåningens tegelfasad ger en soliditet som huset vilar på. Fönstren är

generellt större och mer öppna i bottenvåningen än uppåt i huset, men följer fortfarande den äldre bebyggelsens hål-i-mur-utformning.



*Fasad mot öster och Renstiernas gata. Byggnaden hämtar sitt fasaduttryck från de motiv som präglar bebyggelsen på andra sidan gatan; ett regelbundet rutnät med vertikala fönster, horisontella kanter, och en betonavåning (Belatchew arkitekter).*

Mot Nytorget och mot norr får byggnaden en annan gestaltning, bl.a. för att klara bullernivåerna, genom två burspråk som avskärmar bullret från Renstiernas gata. Mellan dessa burspråk har fasaden samma typ av fönsterdörrar och jämna fönsterritm som mot Renstiernas gata, men intill varje fransk balkong finns ett träparti som gör att proportionerna på fönstersättningen blir annorlunda. Den horisontala frisen i fasaden mot Renstiernas gata går fram till och med burspråken för att betona skillnaden i karaktär mellan de olika gatorna. Nytorget har mer brokig bebyggelse med trä på fasader och plank och varierade fönsterproportioner. Mot torget och kvartersmarken är husets fasader mer öppna och mjuka. Träet ger putsfasaden värme och samtalar med Nytorgets småskaliga trähus.





*Fasad mot väster och gatan Nytorget (Belatchew arkitekter).*



*Fasad mot norr (Belatchew arkitekter).*



*Den planerade byggnaden sedd från Renstiernas gata blickande söderut (Belatchew arkitekter).*



*Den planerade byggnaden sett från torget. Här syns balkongerna mot torget. Byggnadens hörn mot söder görs avskuret, ett motiv som ofta återfinns bland Stockholms bebyggelse, och som man även kan se på den andra sidan av korsningen (Belatchew arkitekter).*



*Större delen av bottenvåningen planeras som en lokal som öppnar upp sig mot torget. Bostadsentrén placeras mot Renstiernas gata. Norr om huset skapas en gemensam uteplats för de boende (Belatchew arkitekter).*

Marken norr om huset - mellan huset och det plank som avgränsar kvarteret Bondesonens större - blir kvarteretsmark som inte får bebyggas. Här finns det plats att skapa en gemensam uteplats för de boende, med ett antal bord och stolar. Plank, mur eller staket får uppföras, parkering medges ej, däremot medges cykelparkering. Marken ska också användas för att kunna omhänderta kvarterets dagvatten.

## Torg

Den del av Malongenparken som inte bebyggs föreslås omgestaltas för att skapa ett nytt torg. Utformningen återställer den ursprungliga historiska gatusträckning som gick från Nytorget till Hammarby sjö. Torget utformas i första hand med tanke på vistelse och passage för cyklister och fotgängare. Vid utformning av torget ska axialiteten mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen kunna uppfattas visuellt. På ytan för torget kan dagvattenfördröjning ordnas i en växtbädd närmast den angränsande skolgården. Växtbädden ger möjlighet till bra växtförhållanden för nya och befintliga träd samtidigt som växtytan kan bidra till torgets grönska, vistelsevärden och dagvattenhantering. Genomfartstrafik för bilar med utfart på Renstiernas gata bedöms som olämpligt.

Torget utformas som en gata med fem zoner som följer den ursprungliga gatans sträckning. Dessa zoner är (från nordöst till sydväst):

- Gångzon med betongplattor. I denna zon finns det även plats för uteservering för verksamheten i bottenvåningen på den planerade byggnaden.
- Möbleringszon med utemöbler som placeras i stensmjöl.
- Cykelbana på asfalt
- Gångzon med betongplattor
- Växtbädd med träd och buskar som även omhändertar dagvatten.

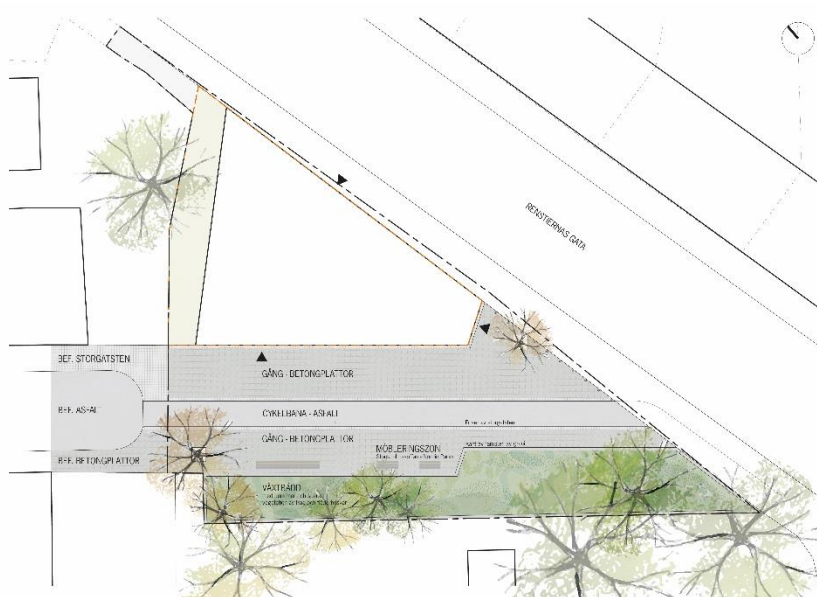
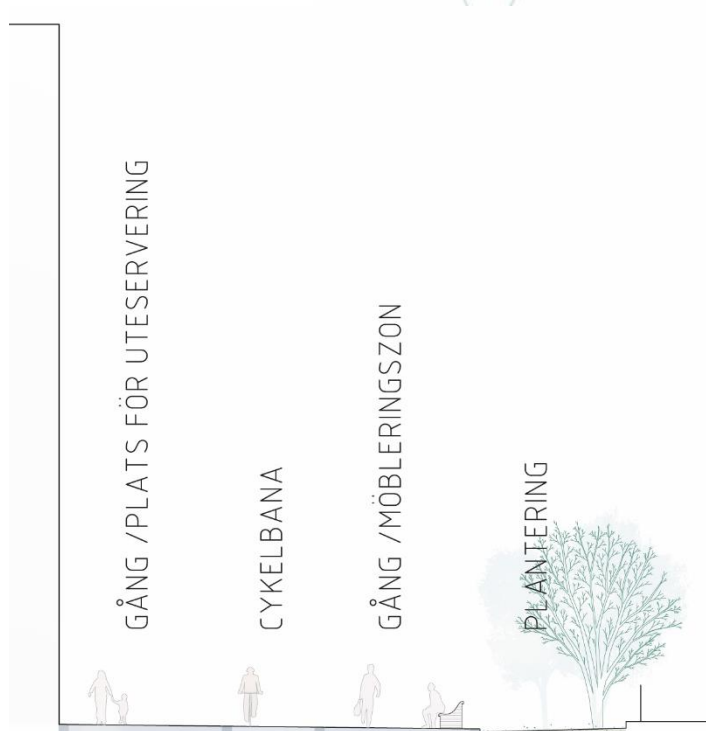


Illustration som visar torgets fem zoner (LAND arkitektur).



*Gatusektion som visar de fem zonerna. (LAND arkitektur)*

De större träden mot skolgården sparas. Tillsammans med de stora uppväxta träden på skolgården skapas en sammanhängande grönska på torget. Vid den planerade byggnadens ”avskurna hörn” planteras ett träd.

Den befintliga hundrastgården för småhundar ersätts med en placering i närområdet.

## Gestaltungsprinciper

Till planhandlingarna hör *Illustrationsmaterial*, *gestaltungsprogram* framtaget av byggaktörens arkitekter som visar byggnaden så som den gestaltats under planprocessen. Syftet med gestaltungsprinciper är att säkerställa att gestaltning och utförande är högkvalitativt och samspelar med kringliggande kulturmiljö. Textbeskrivningen i föreliggande stycke ”Gestaltungsprinciper” ska följas när byggnaden utformas. Illustrationerna i föreliggande stycke ”Gestaltungsprinciper” är förslag på utförande som tagits fram under planprocessen.

Följande gestaltungsprinciper är de som hänvisas till på plankartan under rubriken *Utformning*:

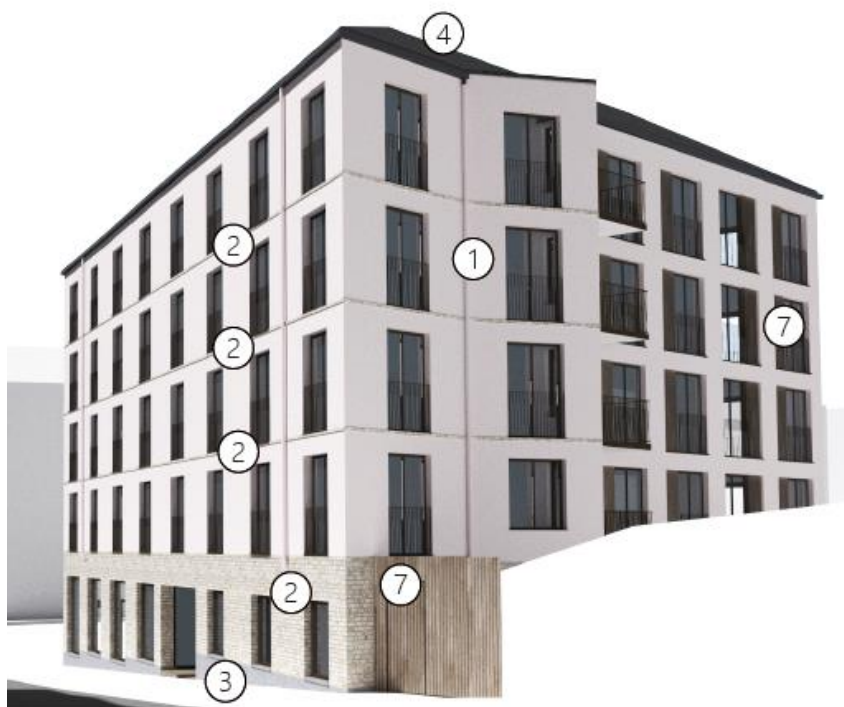
- För användningen B1 Bostäder och C Centrum ska utformning ske enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen sidan 30 – 37.

Det är viktigt att fasaderna gestaltas medvetet med en stark koppling till omgivande bebyggelse och dess fasadmateriäl. Eftersom byggnadens höjd stämmer överens med omkringliggande bebyggelse kommer den främst upplevas från omkringliggande gator och på nära håll. Utförandet av detaljer, möten mellan materiäl och en hantverksmässighet i utförandet är därför särskilt viktigt.

Huset tar avstamp i omkringliggande bebyggelses utformning och är en samtida tolkning. Dess volym uppstår ur det triangulära fotavtryck som uppstår när Renstiernas gata korsar gatan Nytorgets förlängning och blir på så sätt en solitär. Stora delar av byggnadens gestaltning återfinns i omkringliggande byggnader i området runt Nytorget; det gäller takvinkel, färgsättning, materiälval, horisontell och vertikal indelning.

Bottenvåningen utförs i tegel som står på en låg granitsockel som trappar längs med gatans sluttning. Husets övriga fasad utförs huvudsakligen i slät puts, i en varm och ljus kulör. Teglet i bottenvåningen är också varmt och ljust, men några steg mörkare än putsen ovanför, vilket skapar ett spel mellan de olika fasadmateriälerna. I enlighet med omgivande tak är byggnadens tak svart i bandtäckt plåt. Fönsterna har en mörkbrun kulör likt många andra fönster i området. För att tydliggöra byggnadens horisontella indelning mot Renstiernas gata finns en fris av tegel i fasadliv på varje våning.





①  
 Ytterväggar: slät puts,  
 varmvit kulör



②  
 Ytterväggar  
 bottenvåning och fris:  
 ljus tegel säckskurat



③  
 Sockelsten: granit, ljus

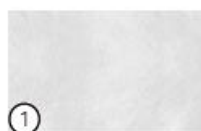
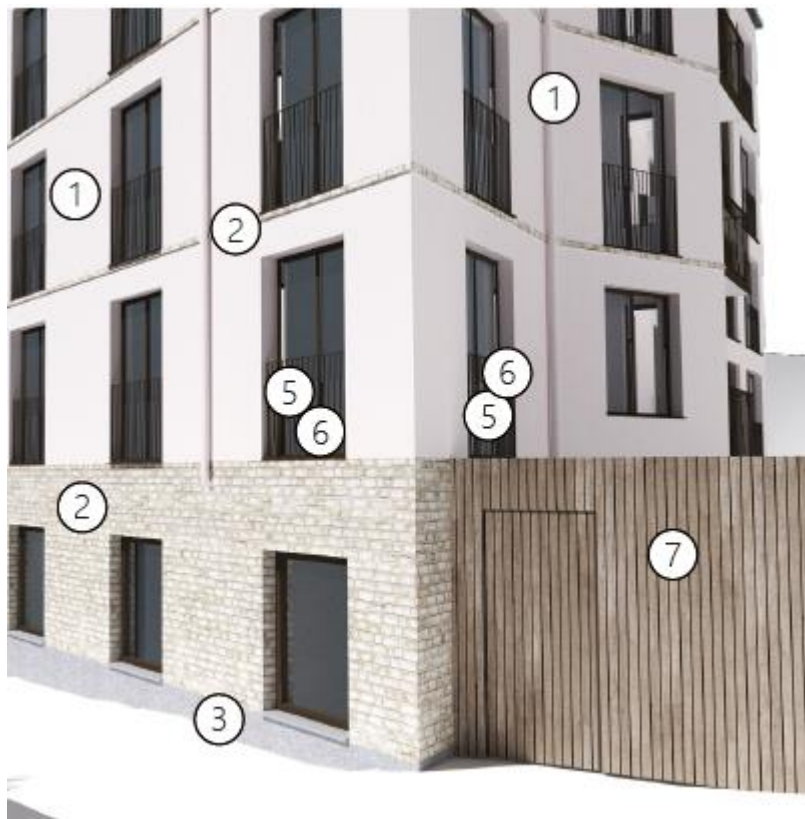


④  
 Tak: bandplåt, svart



⑦  
 Vertikal träpanel,  
 ytbehandling med  
 pigmentering i  
 mörkbrun kulör

*Fasadutformning med föreslagna material (Belatchew arkitekter)*



①  
 Ytterväggar: slät puts,  
 varmvit kulör



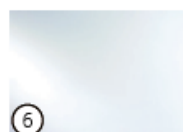
②  
 Ytterväggar  
 bottenvåning och fris:  
 ljus tegel säckskurat



③  
 Sockelsten: granit, ljus



⑤  
 Fönsterkarm, framsida  
 balkongplatta och  
 smidesräcke: mörkbrun  
 metall



⑥  
 Glasräcke som  
 branskydd bakom  
 smidesräcke: klart glas,  
 ofärgat



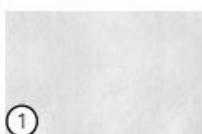
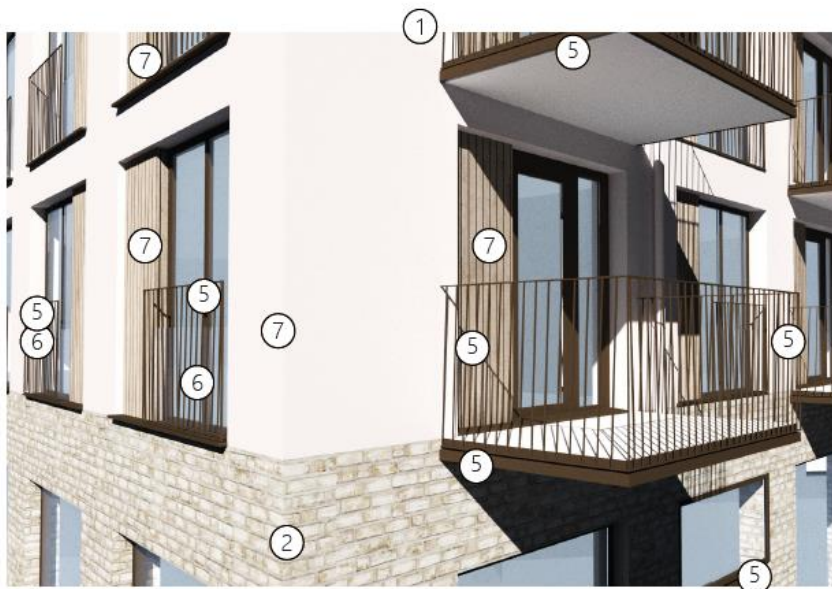
⑦  
 Vertikal träpanel,  
 ytbehandling med  
 pigmentering i  
 mörkbrun kulör

### *Detaljer på fasadutformning med föreslagna material (Belatchew arkitekter)*

Runt hela huset har lägenheterna franska fönster med ett glasräcke som fall- och brandskydd. Balkonger och balkongräcken förekommer endast på norra fasaden och fasaden mot Nytorget. Balkongerna ges en omhändertagande omfattning för att integreras i fasadens uttryck och dölja konstruktionsdetaljer. Framkant balkongplatta är klädd med en plåt i samma kulör som fönstren och plattornas undersida är målad i en ljus kulör som harmoniserar med putsen. Här finns



även träpartier på fasaderna som går i ton med de bruna fönsterpartierna.



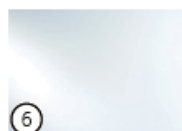
①  
Ytterväggar: slät puts, varmvit kulör



②  
Ytterväggar bottenvåning och fris: ljus tegel säckskurat



⑤  
Fönsterkarm, framsida balkongplatta och smidesräcke: mörkbrun metall



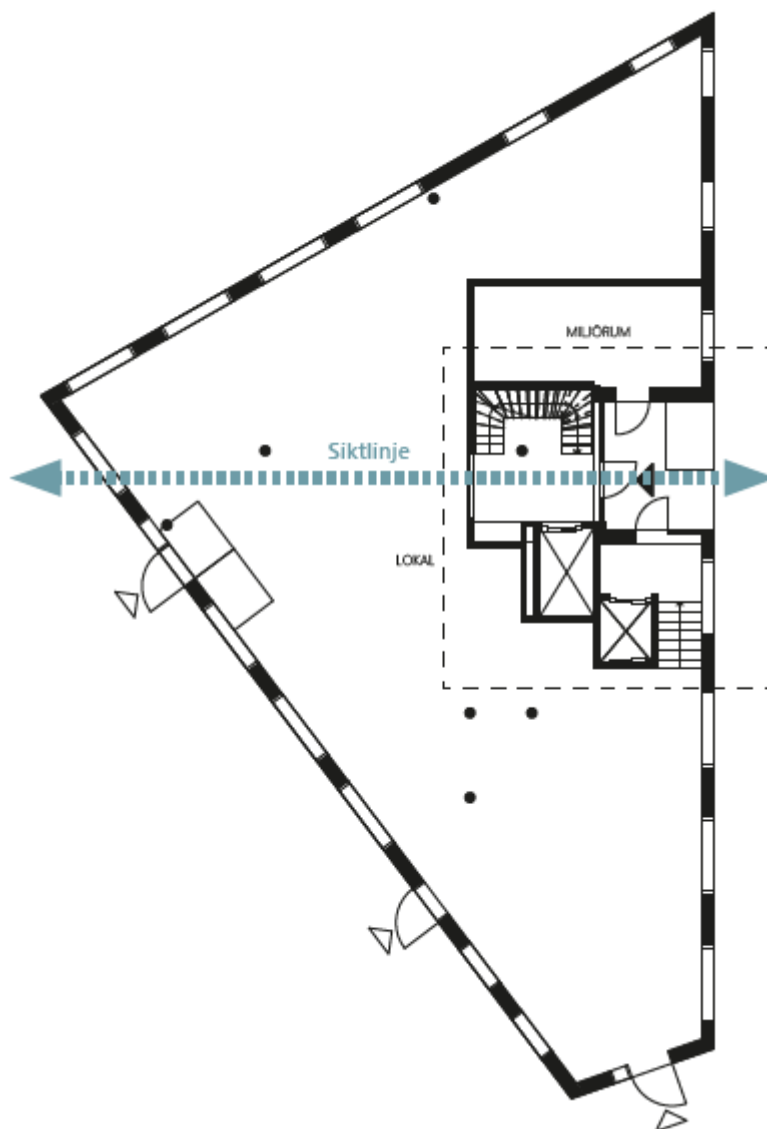
⑥  
Glasräcke som branskydd bakom smidesräcke: klart glas, ofärgat



⑦  
Vertikal träpanel, ytbehandling med pigmentering i mörkbrun kulör

*Detaljer för fönster och balkonger med föreslagna material (Belatchew arkitekter).*

Bostadsentrén placeras mot Renstiernas gata i form av en indragen entrénisch. Här finns även en personalentré och en dörr till soprummet. Dörrarna undviker att slå ut mot gatan och en tillgänglig yta skapas framför alla dörrar. En kort ramp tar upp höjdskillnaden längs med gatan. Både personalentrén och bostadsentrén är uppglasad för ökad genomsikt och trygghet. Entrénischen har en belysning som ger trygghet. I trapphuset till bostäderna finns fönster som gör att man ser in i den publika lokalen, vilket också medverkar till trygghet i nischen.



*Plan för bottenvåningen som visar hur man ser in i lokalen från trapphuset (Belatchew arkitekter).*



Fönsterkarm: mörkbrun metall,  
lika lägenhetsfönster



Ytterväggar bottenvåning: ljus  
tegel säckskurat



Undertak och väggtäckning  
entréport: trä, ytbehandling  
med pigmentering i mörkbrun  
kulör



Golv- och ramptäckning:  
mörkare mörktegel,  
stapelförband



Sockelsten: granit, ljus

*Detaljer för bostadsentréen mot Renstiernas gata med föreslagna material (Belatchew arkitekter).*

Övriga gestaltningsprinciper som regleras i detaljplanen  
Ett syfte med planen är att byggnaden ska bidra till ett levande torg och gaturum med sin aktiva bottenvåning.

- *B1 – Bostäder. Endast bostadskomplement i bottenvåningen, det får utgöra högst 20% av fasad mot GATA och TORG.*
- *Bostadsentréer får endast förläggas mot Renstiernas gata.*
- *Bottenvåningen mot TORG ska ha en våningshöjd på minst 4,0 meter.*

Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att bottenvåningen har en publik karaktär vilket är viktigt för omgivande allmän plats. Bostäder i bottenvåningen riskerar att skapa en känsla av privatisering i området runt byggnaden eftersom det är lätt att känna att området tillhör de boende, eller att torget blir de boendes bakgård. Bostadsentréer tillåts endast mot Renstiernas gata så att en bostadsentré mot torget inte skapar en privat zon för de boende, utan att bottenvåningen mot torget är helt publik. Mot torget ges lokalen en hög våningshöjd för att kunna inrymma lokaler som kräver en högre rumshöjd, t.ex. restauranger, och som kan öppna upp sig mot torget.

- *Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.*
- *Minsta respektive största taklutning i grader.*

Dessa bestämmelser reglerar i första hand höjden för att byggnaden ska passa in i sin omgivning höjdmässigt. Regleringen av takvinkeln ihop med nockhöjden reglerar även takfotshöjden som även den ska förhålla sig till omgivande bebyggelse. Taklutningen stämmer överens med omgivande byggnaders arkitektur. Dock är takets mittparti platt på grund av byggnadens ovanliga form. Detaljplanen medger en viss flexibilitet i hur stor den platta delen blir. Med en mindre platt del får man en flackare lutning i den lilla delen och om den platta delen blir större får man en brantare lutning på den lilla delen. Den mindre takdelen i byggnadens spets ges ett större spann i sin lutning eftersom den påverkas av hur stort den platta delen av taket blir.

- *Utkragande balkonger och burspråk får inte uppföras mot Renstiernas gata, enligt heldragen linje i illustration. Utkragande balkonger och burspråk med en minsta fri höjd på 2,5 meter och ett största djup på 1,5 meter får uppföras mot kvartersmark enligt prickad linje i illustration. Utkragande balkonger och burspråk med en minsta fri höjd på 4,0 meter*

*och ett största djup på 1,5 meter får uppföras mot TORG enligt prickad linje i illustration.*

En viktig del av byggnadens gestaltning är hur dess fasader möter upp omgivande byggnader på andra sidan Renstiernas gata, för att skapa en helhet kring gestaltningen i området. Utkragande balkonger och burspråk mot Renstiernas gata skulle motverka byggnadens strikta gestaltungsgrepp och syftet med att skapa en helhetsgestaltning kring Renstiernas gata.

- *Fasadmaterial ska i huvudsak bestå av puts i varm och ljus kulör. Bottenvåningens fasad ska utföras i sten eller tegel.*

Fasadmaterialen är särskild viktiga i denna plan och därför regleras de huvudsakliga fasadmaterialen för att stärka upp gestaltungsprinciperna.

- *Byggnad får ej uppföras. Parkering får inte finnas. Cykelparkering medges.*
- *In- och utfartsförbud*

Mellan byggnaden och kvarteret Bondesonens större finns kvartersmark som sträcker sig mellan gatan Nytorget och Renstiernas gata. Genom att inte tillåta bebyggelse mot den norra fastighetsgränsen så ger byggnaden ett starkare skulpturalt uttryck i sin triangulära form som kopplar till områdets gatumönster. Det säkrar även att platsen kan användas som en gemensam tyst uteplats.

Plank, staket och murar får uppföras. Ett plank föreslås uppföras för att skärma av ytan för de boende samt skapa en tyst uteplats. Här kan även en mindre cykelparkering ordnas. Marken ska också vara tillgänglig för dagvattenhantering och allmänna ledningar vilket gör den olämplig för bebyggelse. Marken ska vara tillgänglig för underhåll av angränsande fastighets mur och plank. In- och utfartsförbudet gör även att bygganden inte kan användas för parkering eller liknande med bilar som kör ut på torget eller gatan.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Planen förstärker och förlänger den historiska gatumiljön österut i förlängningen gatan Nytorget mot Malmgårdsvägen i form av ett nytt gång- och cykelstråk. Stråket är inte avsett för motorfordonstrafik. Gatustrukturen inom planområdet stramas

upp och gatans ursprungliga bredd återställs. Planen medger att exempelvis pollare uppförs mot Renstiernas gata för att förhindra smittrafik från gatan Nytorget till Renstiernas gata.

#### Biltrafik

Den planerade bebyggelsen med 20 lägenheter antas påverka trafikunderlaget i området marginellt. Biltrafiken direkt från planområdet kommer inte att öka eftersom planförslaget inte inkluderar någon ny parkering eller utfart. De boende främjas även att använda alternativa färdmedel, exempelvis genom att de erbjuds generös cykelparkering. Möjlighet till boendeparkering för bil ordnas i Stigbergsgaraget, cirka 600 meter från planområdet, med ett lägesbaserat parkeringstal (ca 0,4 platser per lägenhet). Leveranser till lokalen i bottenvåningen sker från föreslagen lastningsficka på Renstiernas gata.

#### Gång- och cykeltrafik

En trafikutredning har utförts av Tyréns AB (2017), där cykeltrafiken längst med Renstiernas gata har studerats mellan Ringvägen och Skånegatan. Utredningen ger bland annat förslag på framtida cykellösningar. För att skapa bättre kontakt mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen så förtydligas befintligt gång- och cykelstråk genom planområdet.

Föreslagen ny bebyggelse avser anordna cirka 90 cykelplatser i källarvåningen, vilket motsvarar ca fem cykelparkeringsplatser per lägenhet.

#### Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik påverkas inte av planförslaget.

#### Tillgänglighet

Bostäderna har balkonger som är tillgängliga. Inom torgområdet är marken flack idag och görs tillgänglig även i den nya utformningen. Byggnaden angörs från Renstiernas gata, och avståndet från bilangöring till entré är inom tio meter. Möjlighet att ordna tillgänglig parkering om behov uppkommer finns på Renstiernas gata, inom tio meter. Sophämtning och lämning finns inne i byggnaden. Grovsopor kan hämtas via inhyrning av sopcontainer. Källsortering för förpackningar sker vid återvinningsstation i närheten av Nytorget.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

#### Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt.

#### Avfallshantering

Avfall kan hämtas inifrån byggnaden i soprum. Soporna från bostäderna och verksamheten hålls åtskilda.

#### Räddningstjänst

Byggnaden kan nås av räddningstjänsten både från Renstiernas gata och torget.

### **Konsekvenser**

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

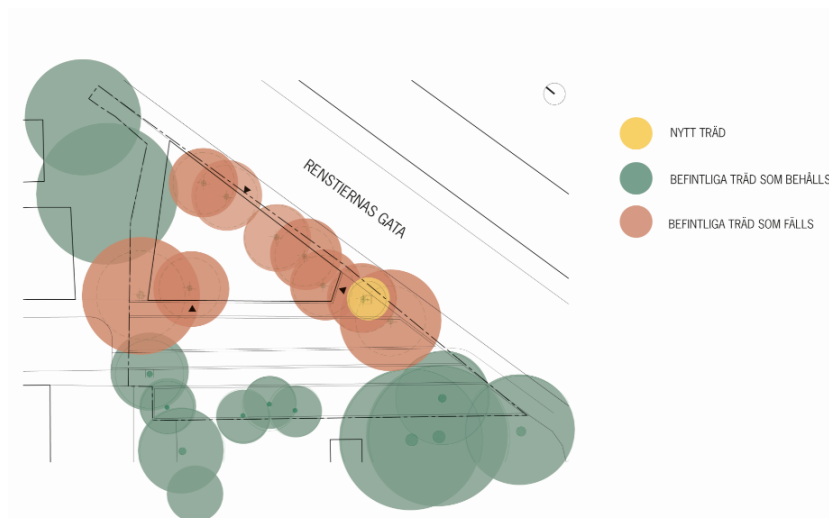
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kulturmiljöfrågan har varit en viktig fråga som har studerats särskilt noga och redovisas i styckena om kulturhistorisk värdefull miljö.

#### **Naturmiljö**

Befintliga träd och buskar inom planområdet är viktiga för att upprätthålla en grön infrastruktur för en rad olika arter. För att möjliggöra ny bebyggelse kommer ett flertal befintliga träd och buskar att behöva fällas, därav en pil med ett stamomfång om cirka 70 centimeter som är registrerat som ett värdeelement i utförd naturvärdesinventering (Calluna, 2017). Träd som fälls bör sparas och användas till en så kallad faunadepå, så att den döda veden kommer till maximal nytta för den biologiska mångfalden. Blommande och bärande buskar är viktiga födokällor för pollinatörer och fåglar och bör om möjligt sparas. Buskar kan också planteras för att förstärka, alternativt ersätta värdena för dessa arter.



*Träddiagram över planområdet som visar vilka träd som behålls respektive fälls, och vilka nya träd och buskar som tillkommer (LAND arkitektur).*

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Det är viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs Strömmen i mycket små mängder. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Östersjön. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

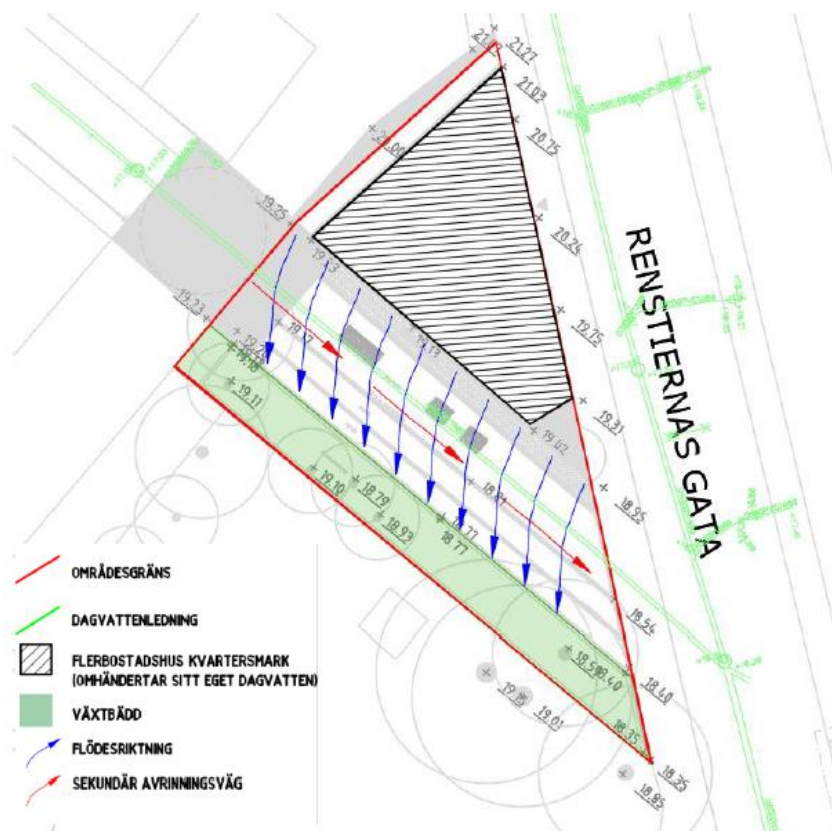
### **Dagvattenhantering allmän plats**

Den föreslagna markanvändningen inom den yta som planeras som allmän plats (TORG) beräknas ge upphov till ökade dimensionerande flöden. Dagvattenhanteringen på allmän plats inom planområdet planeras med öppen avledning mot en föreslagen växtbädd i sydväst (mot skolgården). Växtbädden planeras att anläggas med en nedsänkning på 0,1 meter som ytligt kan fördröja en volym motsvarande mer än 20 mm nederbörd från allmän platsmark. Från den öppna fördröjningszonen kan dagvatten infiltrera genom växtbädden och skelettjorden för ytterligare rening och fördröjning. När magasineringsförmågan i



skelettjorden räknas in kan nederbörd motsvarande ca 75 mm omhändertas i anläggningen. Med denna lösning uppfylls stadens åtgärdsnivå avseende såväl volym som långtgående rening av dagvattnet, vilket innebär att utflödet blir mycket lågt.

Dagvatten som omhändertagits i anläggningen föreslås i första hand infiltreras och fördröjas. Anläggningen förses med dränledning som ansluts till befintlig dagvattenledning som löper genom området strax norr om det planerade gång- och cykelstråket.



*Föreslagen dagvattenhantering på allmän plats. Dagvattnet omhändertas i växtbädden (grönt) (Ramboll).*

#### Miljö kvalitetsnormer - allmän plats

Enligt genomförd föreningsberäkning för allmän plats kommer de årliga föroreningsmängderna öka något avseende nickel, kvicksilver, olja och BaP även efter att dagvattnet renats i växtbädden. Ökningarna är små och uppgår till som mest några gram per år. Därmed uppfylls stadens åtgärdsnivå på 20 mm, vilket enligt åtgärdsnivåns beräkningar ger en acceptabel belastning för att uppnå god status när hänsyn tas till helheten. Med den i utredningen föreslagna anläggningen blir den årliga

föroreningshalten från detaljplaneområdet till recipienten i det närmaste obefintlig.

#### Dagvattenhantering kvartersmark






Till följd av den planerade bebyggelsen behöver dagvatten från taket omhändertas. Åtgärdsnivån ligger på omhändertagandet av 20 mm dagvatten samt rening. Totalt behöver 7,7 m<sup>3</sup> fördröjas och renas från kvartersmarken inom planområdet.

Fördröjning och rening av takdagvattnet från den norra halvan av taket leds ut via stuprör till nedsänkta eller upphöjda växtbäddar längs med husets norra fasad. Även dagvatten från kvartersmarken som inte är bebyggd (tomten) tas omhand i växtbäddarna. Växtbäddarna utformas med ett fördröjningsdjup på 0,15 m med underliggande poröst jordlager. Fördröjningen sker i huvudsak i fördröjningsvolymen ovan mark, men även viss fördröjning sker i underliggande jordlager. Med ett fördröjningsdjup på 0,15 m innebär det att den totala ytan växtbäddar som behövs för fördröjning av 20 mm nederbörd från den norra halvan av taket inklusive ytan norr om huset är 27 kvm.

Rening i växtbäddarna sker genom infiltration samt sedimentation i jorden under fördröjningsdjupet. Eftersom berggrunden inte tillåter någon perkolation bör botten på växtbäddarna utformas med dräneringsledning som ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Fördröjning av dagvatten från takets södra sida leds ut via ledning till ett djup på ca 1,5 meter under befintlig markyta till ett underjordiskt magasin. Magasinet fylls med makadam där rening sker genom sedimentation. Magasinet kan utformas med filter för att öka reningsgraden och även ha rening som är mer långtgående än sedimentation. Magasinet föreslås utformas med ett djup på 0,5 m (magasinbotten läggs ca 1,8 m under mark). Behovet av fördröjningsvolym uppgår till ca 3,6 m<sup>3</sup>. Det innebär att totalytan på det underjordiska magasinet behöver vara ca 24 m<sup>2</sup>. Magasinet utformas med avtappning strax ovan botten till det kommunala dagvattennätet.



-  Ytlig avrinning
-  Avrinning i ledning
-  Växtbädd
-  Avsättningsmagasin
-  Vattendelare, takdagvatten

*Föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark (Water Revival Systems).*

#### Miljö kvalitetsnormer - kvartersmark

Rening sker i växtbädden och magasinet med en utformning som klarar av att omhänderta 20 mm. Trots dessa åtgärder finns det en risk att föroreningar från kvartersmarken ökar jämfört med dagsläget. Det handlar om ökningarna motsvarande 1g fosfor per år, 27 gram kväve per år och mindre än 0,1 g för kadmium, krom och nickel. Detta är mycket små mängder. Stadens åtgärdsnivå på 20 mm uppfylls, vilket enligt åtgärdsnivåns beräkningar ger en acceptabel belastning för att uppnå god status när hänsyn tas till helheten. Den årliga föroreningshalten från detaljplaneområdet till recipienten blir i det närmaste obefintlig från kvartersmarken.

#### Reglering av dagvatten på plankartan

Hantering av dagvatten regleras på kvartersmark genom följande bestämmelser.

#### *Utförande*

- *b Fördröjningsmagasin får anläggas under mark.*
- *Takvatten ska fördröjas på tomten.*

#### *Ändrad lovplikt*

- *a1 Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.*

Om markens genomsläpplighet ändras behöver det säkerställas att planens intentioner gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnivåer följs.

#### **Landskapsbild och stadsbild**

Den planerade byggnaden och torgutformningen förstärker Renstiernas gatas befintliga stadsbild genom att rama in gaturummet med ny bebyggelse. Den grönska och lummighet som idag finns mot Renstiernas gata försvinner. Omgestaltningen av parken till torg förstärker den historiska gatusträckningen, samtidigt som möjligheten att skapa ny grönska på torget tillvaratas.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den planerade byggnadens fotavtryck har medvetet anpassats efter intilliggande kvarteret Bondesonens Större och den historiska utbredningen av den tidigare fastigheten Brilljanten som då utgjorde spetsen av kvarteret. Byggnaden har även placerats i liv med gatan Nytorgets bebyggelse. Den nya fastighetsgränsen och byggnadsvolymens placering möjliggör därmed sammanlänkningen av de idag fragmenterade gatusträckningarna, Malmgårdsvägen och gatan Nytorget (tidigare en del av Malmgårdsvägen). Rövning av befintlig vegetation kan ytterligare bidra till att synliggöra den fysiska kopplingen. Återskapandet av den historiska kopplingen Värmdövägen, senare Malmgårdsvägen, kan därmed medföra positiva effekter för kulturmiljön.

Ett genomförande av den nya byggnaden medför även att Malongen får en mer framträdande roll i gaturummet för Malmgårdsvägen/gata Nytorget. Däremot förlorar byggnaden i visuell betydelse längs en del av Renstiernas gata, varifrån den syns idag, något som bedöms medföra negativa konsekvenser men påverkar inte stadsbilden på ett avgörande sätt.

Den planerade byggnaden bedöms framför allt vara anpassad till Renstiernas gata och stenstadens byggnadstradition, både sett till våningsantal, höjd och arkitektur. Byggnadens fem våningsplan

möter 1800-talshusen på andra sidan Renstiernas gata, men överstiger inte den högsta byggnaden i husraden.

Den planerade byggnaden överstiger byggnaden Malongen i hus-höjd med tre meter och med cirka åtta meter ovan 1700-talshuset inom Bondeson Större 23, som är det närmst belägna huset norrut. Den tillåtna byggnadshöjden riskerar därmed att byggnaden upplevs som storskalig gentemot gatan Nytorgets äldre bebyggelse. Kontrasten i höjd påverkar upplevelsen av gatans småskaliga karaktär på ett negativt sätt vilket bedöms ge upphov till måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Ianspråktagande av parkmiljön bedöms ge upphov till mindre negativa konsekvenser för kulturmiljön vilket baseras på den i sammanhanget, korta tid som platsen haft funktionen som park men även parkmiljöns begränsade kulturvärden. Små parker och grönytor har generellt sett höga miljöskapande värden för gaturummet i innerstaden. Inslagen av grönska i närområdet återfinns dock även längs med Renstiernas gata och i synnerhet i den närbelägna Vitabergsparken. I kvarteret Bondeson Större finns även gott om gröna inslag som bidrar positivt till upplevelsen av gaturummet. De negativa konsekvenser som är kopplade till påverkan på parkmiljön bedöms bli små.

Vita bergens topografi med kyrkan placerad på höjden, stadens årsringar och siluett utgör delar av riksintresset med relevans för projektet. Bedömningen är att dessa uttryck inte påverkas negativt. En sammanlänkning av Malmgårdsvägen och gatan Nytorget kan till och med tydliggöra den äldre stadsplane-strukturen i enlighet med riksintressets intentioner. Ett nytt tillägg inom värdekärnan Vita bergen och den småskaliga bebyggelsen kring Nytorget bedöms dock innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön med anledning av den föreslagna byggnadshöjden som bryter småskaligheten längs med gatan Nytorget med fortsättning längs med Malmgårdsvägen.

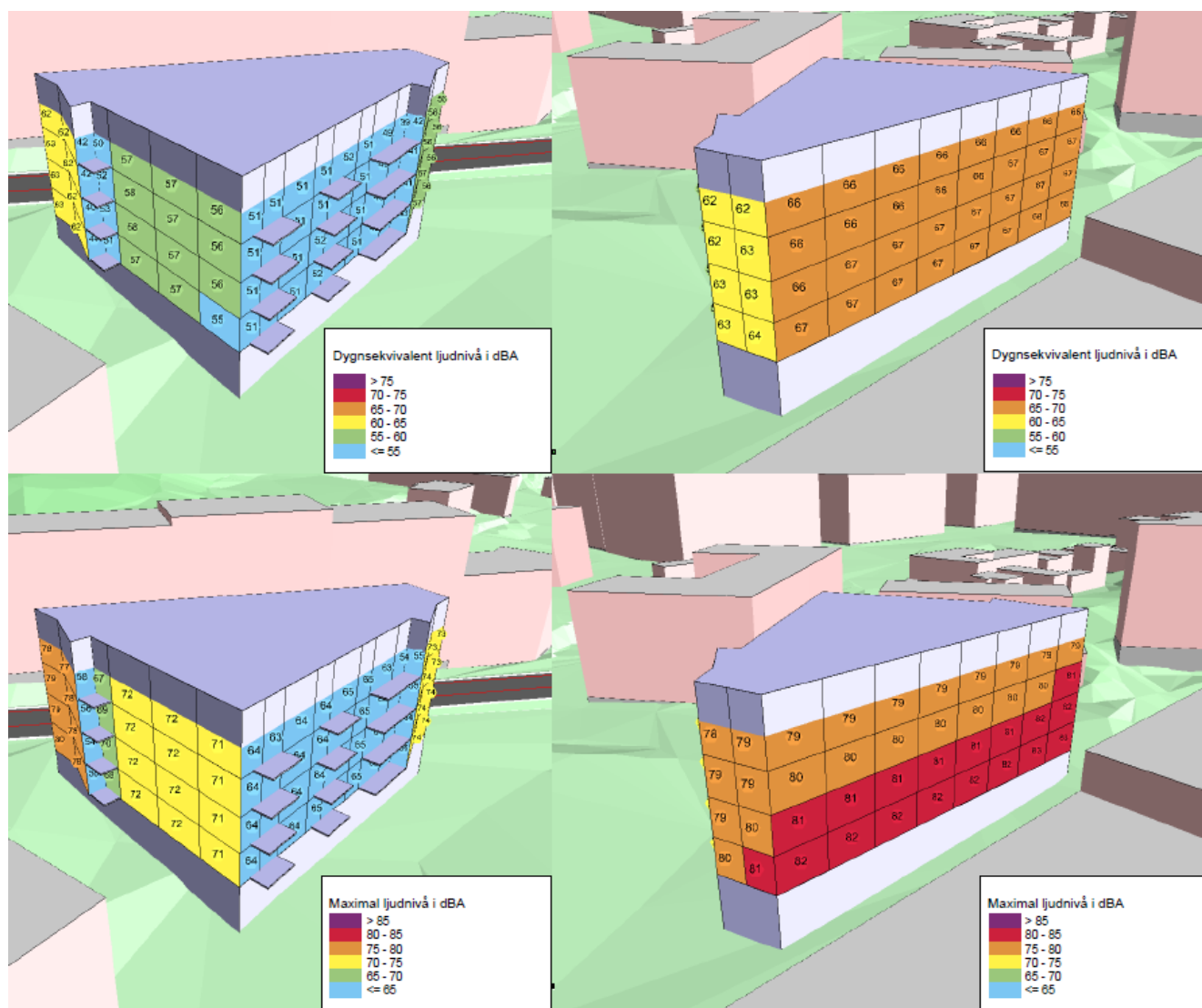
Planförslaget bedöms sammantaget ge upphov till små till måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön kopplat till påverkan på parkmiljön, ianspråktagande av grönyta i innerstaden, ny byggnad inom värdekärna och byggnadens höjd i förhållande till omgivande småskaliga bebyggelse.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Bullerberäkningar har utförts för den föreslagna bebyggelsen. Vid den mest bullerutsatta fasaden mot Renstiernas gata beräknas de högsta värdena ligga på 68 dBA dygnsekvivalent och 83 dBA

maximal ljudnivå. Riktvärdena är högst 60 dBA dygnsekvivalent (65 dBA för lägenheter om högst 35 kvm) eller högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid minst hälften av bostadsrummen.

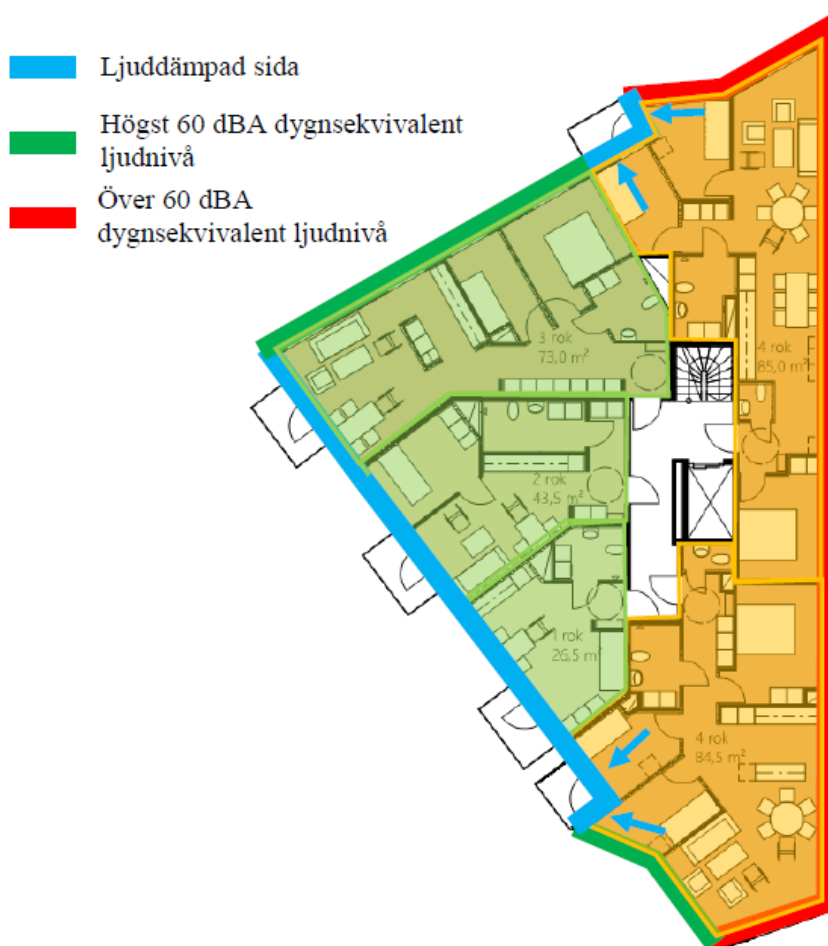


*Bullervärden vid fasad för den planerade byggnaden med dygnsekvivalenta ljudnivåer överst och maximala ljudnivåer nederst (Structor akustik).*

Samtliga lägenheter klarar riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasad utan åtgärder (tekniska lösningar). Antigen klaras riktvärdet genom att lägre än 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå erhålls (lägenheter markerade med grönt i figuren nedan), eller genom att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida där högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA



maximal ljudnivå erhålls (lägenheter markerade med orange i figuren nedan).

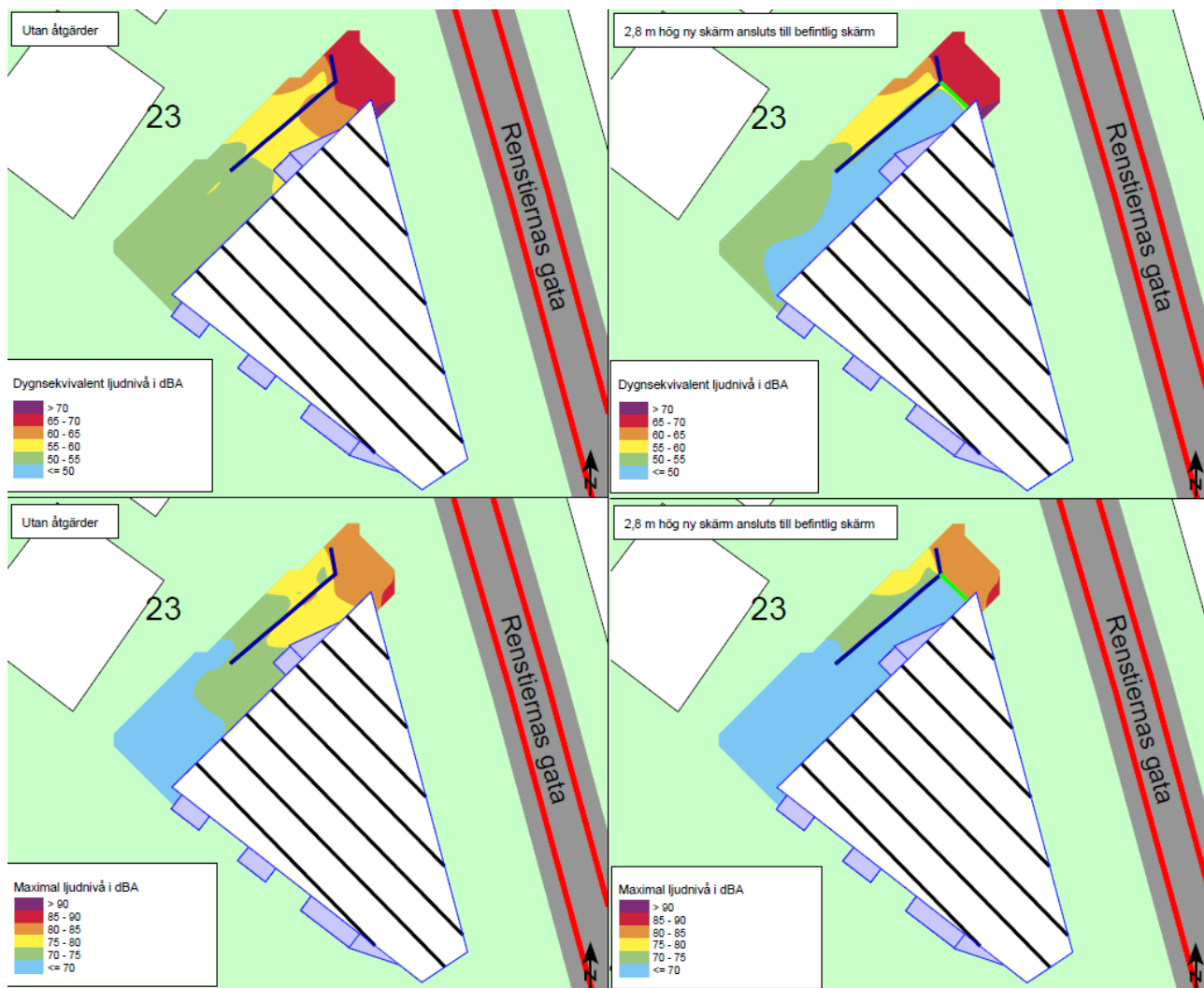


Redovisning av vilka lägenheter som klarar riktvärdet genom att högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå erhålls (markerade gröna) och vilka lägenheter som klarar riktvärdet genom att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida (markerade orangea). Blå pilar visar vilka rum som får tillgång till ljuddämpad sida. Markeringar gäller för samtliga bostadsplan. I figuren visas normalplan (Structor akustik).

Med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon kan målet för trafikbuller inomhus klaras. Ljudnivån mot Renstiernas gata är hög och därför måste fasader mot gatan ges god ljudisolering.

De boendes gemensamma uteplats norr om huset beräknas få nivåer på 55-65 dBA dygnsekvivalent och 70-80 dBA maximal ljudnivå utan åtgärder. Därmed överskrids riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Genom att uppföra en ca 2,8 meter hög bullerskyddsskärm, i form av ett plank, mot Renstiernas gata och ansluta denna till det befintliga

planket i fastighetsgränsen till Bondesonen större 23, klaras riktvärdena för uteplatser på ca 80% av uteplatsen. Den nya skärmen (planket) behöver sluta tätt mot både den planerade byggnaden och det befintliga planket.



*Bullervärden vid den gemensamma uteplatsen med dygnsekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer, utan åtgärder till vänster och med åtgärder (bullerskärm/plank) till höger (Structor akustik).*

Utöver den gemensamma tysta uteplatsen klarar fem av totalt sexton planerade balkonger riktvärdet för uteplatser utan åtgärder. På de balkonger som inte klarar riktvärdet beräknas värden till som högst 53 dBA dygnsekvivalent och lägre än 70 dBA maximal ljudnivå.

### Vibrationer och stömljud

Mätning på plats har genomförts under planprocessen och de uppmätta vibrationerna uppgår som högst till 0,04 mm/s. Som riktvärde för komfortnivå i bostadsrum tillämpas 0,4 mm/s enligt Svensk Standard SS 460 48 61. Byggnadens konstruktion ska dimensioneras med hänsyn till de uppmätta nivåerna, så att riktvärden kan innehållas.

Uppmätta nivåer i mark kan förstärkas till färdigställd byggnads övre våningar beroende av stomval och grundläggningssätt. Med en lätt stomme riskerar förstärkningen bli en faktor 10, dvs 0,4 mm/s. Med en tung byggnadsstomme förväntas komfortvibrationer innehålla riktvärde om 0,4 mm/s med god marginal. Som skydd mot störning ska bostäder utföras så att vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s. Detta regleras i detaljplanen enligt följande:

- *Bostäder ska utföras så att vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s.*

### Luft

Efter utbyggnaden förändras turbulensen i gaturummet och halterna av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>) blir högst på den västra sidan Renstiernas gata istället för på den östra som det är idag. Haltskillnaderna mellan om området bebyggs och om det lämnas obebyggt är relativt små vilket innebär att exponeringen kommer att vara relativt likartad för människor som vistas på Renstiernas gata både innan och efter utbyggnaden.

#### Kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) vid utbyggnad år 2021

Årsmedelvärdet är i intervallet 24-27 µg/m<sup>3</sup> med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m<sup>3</sup>, klaras medan miljömålet, 20 µg/m<sup>3</sup>, överskrids. Dygnsmedelvärdet är i intervallet 51-56 µg/m<sup>3</sup> med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 60 µg/m<sup>3</sup>, klaras. Timmedelvärdet är i intervallet 72-79 µg/m<sup>3</sup> med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 90 µg/m<sup>3</sup>, klaras medan miljömålet, 60 µg/m<sup>3</sup>, överskrids.

#### Partiklar (PM<sub>10</sub>) vid utbyggnad år 2021

Årsmedelvärdet är i intervallet 16-17 µg/m<sup>3</sup> med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m<sup>3</sup>, klaras medan miljömålet, 15 µg/m<sup>3</sup>, överskrids. Dygnsmedelvärdet är i intervallet 29-31 µg/m<sup>3</sup> med den högsta

halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , klaras medan miljömålet, 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , överskrids på västra sidan men klaras på den östra.

Kvalitén på tilluften till en byggnad påverkar förutsättningen för exponering av luftföroreningar inomhus. För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade bostäder bör tilluften tas in via fasader som vetter mot väster eller via taknivå. Tilluft ska inte tas in via fasaden som vetter mot Renstiernas. Detta regleras i detaljplanen enligt följande:

- *Tilluft får inte tas från Renstiernas gata.*

#### Översvämningsrisker

Vid större skyfall kommer vatten att avledas på ytan. Därför är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning så att stående vatten inte samlas som kan orsaka skador på byggnader eller framkomlighetsproblem. Med föreslagen höjdsättning kommer regn rinna mot planteringsytan (se stycke Dagvatten allmänplats ovan). Vid tillräckligt kraftiga regn kommer infiltrationskapaciteten i de planerade dagvattenanläggningarna att överskridas och regn från både taket på byggnaden och regn från allmänplats avledas söderut via Renstiernas gata. Vid så kraftiga regn att markens infiltrationskapacitet överskrids blir ytor som normalt sett är genomsläppliga i praktiken hårdgjorda. Eftersom den huvudsakliga höjdsättningen inte förändras i planen bedöms situationen nedströms planområdet vid ett skyfall inte förändras i någon större utsträckning eller leda till ökade översvämningsrisker.

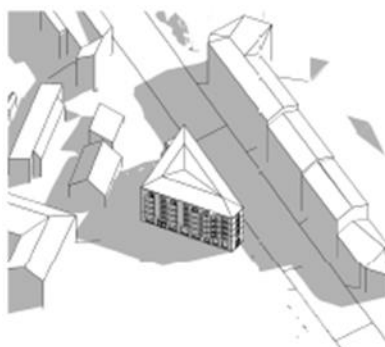
#### Markföroreningar

För det planerade bostadshuset är antagen åtgärdsnivå ”känslig markanvändning” (KM). Eftersom åtgärdsnivån överskreds i två av provtagningspunkterna behöver marken saneras. I genomförandeskedet behöver det säkerställas att massor över KM schaktas bort och att schaktbottenkontroll genomförs. Vid behov av återfyllnad tillförs rena massor.

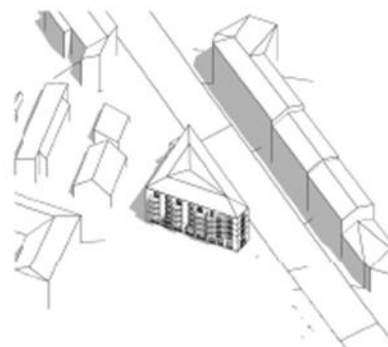
#### Ljuförhållanden

Solstudier har utförts som visar hur ljuförhållanden påverkas av den planerade byggnaden. Det nya torget skuggas väldigt lite av den planerade byggnaden. Den föreslagna byggnaden kommer att skugga omgivande bebyggelse något. Den småskaliga

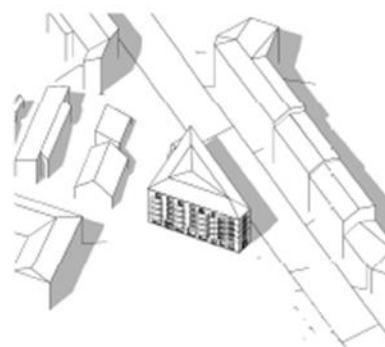
bebyggelsen längs med gatan Nytorget nordväst om planområdet kommer att utsättas för skuggning under morgonen runt vår- och höstdagjämning. Bebyggelsen öster om Renstiernas gata utsätts för skuggning av den planerade byggnaden under eftermiddag runt vår- och höstdagjämning, samt kvällstid runt sommarsolstånd.



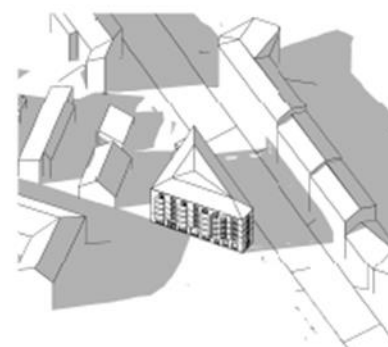
20 juni kl.09



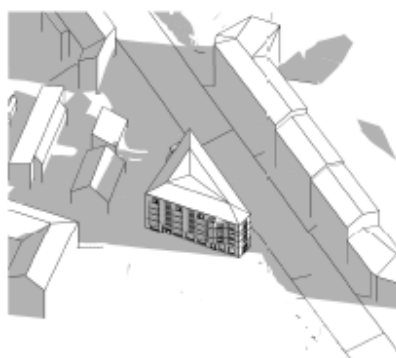
20 juni kl.12



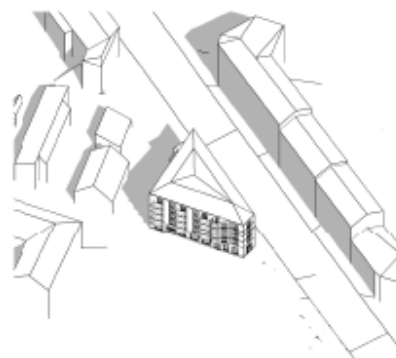
20 juni kl.15



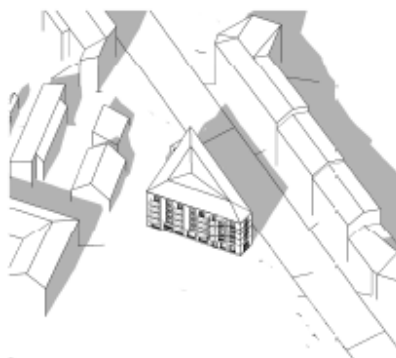
20 juni kl.18



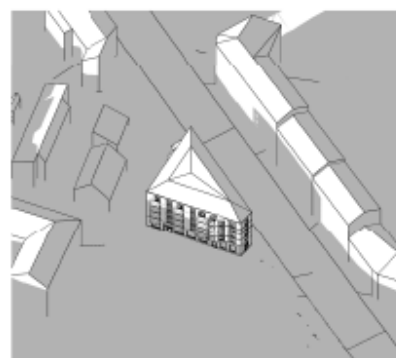
22 september kl.09



22 september kl.12



22 september kl.15



22 september kl.18

*Solstudier som visar ljusförhållanden och skuggpåverkan av föreslagna ny byggnad (Belatchew arkitekter).*

### **Barnkonsekvenser**

Malongenparken utgörs idag till största delen av en hundrastgård, som flyttas till en annan placering i närområdet. För de barn som tycker om hundar så påverkas de av planerna, men de kommer även fortsättningsvis kunna ha tillgång till en hundrastgård i närområdet. Planförslaget bedöms inte innebära utökad miljöpåverkan för barn i området.

### **Tidplan**

Granskning 25 september – 23 oktober 2019

Antagande december 2019

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:



- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal för genomförande av planen samt för iordningställande av allmän plats inom planområdet.
- Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark inom planområdet.
- Byggaktören ansvarar för nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen.

#### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Stockholms stad genom exploateringskontoret ska senast innan antagande av detaljplanen träffa överenskommelse om exploatering med byggaktören. Fastigheten föreslås bli upplåten med tomträtt. Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Inför antagande ska avtal om parkeringsköp tecknas mellan Byggnadsfirman Erik Wallin och Stockholm parkering.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 7995 upphör att gälla inom planområdet.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planförslaget berör del av fastigheten Södermalm 8:1. Ägare till fastigheten är Stockholms kommun.

#### Användning av mark

Området avses användas för bostads- och centrumändamål (B1 respektive C på plankartan), samt TORG och GATA.

#### Fastighetsbildning

Genom avstyckning avses en ny fastighet bildas för bostads- och centrumändamål. Förutsättningar kan finnas för att bilda en s.k. tredimensionell fastighet för något av ovan nämnda ändamål.

#### Servitut

Kvartersmark norr om föreslagen byggnad ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Berört område anges med *u* på plankartan och kan säkerställas genom bildande av till exempel servitut. Området ska också rymma fastighetens dagvattenanläggning, varför en samordning mellan anläggningarna ska ske.

Servitut kan behöva upplåtas till förmån för fastigheten Bondesonen Större 23 för tillträde till den blivande fastigheten för underhåll av befintlig mur och plank i gränsen mellan fastigheterna. Berört område anges med *a2* på plankartan.

#### Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats samt står för kostnader för fastighetsbildning. Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i överenskommelse om exploatering. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp bekostas av staden medan övriga anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggaktören enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

#### Grönkompensation

I samband med detaljplanens genomförande kommer nya torgytor att anläggas inom och i direkt anslutning till planområdet. På torget föreslås att en växtbädd med ny vegetation i form av perenner och små träd kan planteras. Växtytan med skelettjord kommer ge bättre växtförhållanden till befintliga träd som sparas i planområdet men också på den angränsande skolgården. Den befintliga hundrastgården föreslås flyttas till en ny plats i närområdet.

#### Tekniska frågor

##### Vatten och avlopp

Den nya byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

##### Värme

Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme.

#### Ledningar

Inom planområdet finns befintliga ledningar som berörs av planförslaget och som delvis kan behöva hanteras i samband med plangenomförandet.

#### Markföroreningar

Dialog avseende åtgärdsbehov och hantering ska göras med Miljöförvaltningen i genomförandeskedet. Jord med förhöjda halter (över mindre än ringa risk) får inte hanteras fritt. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

#### Markradon

Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

#### **Genomförandetid**

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