



Detaljplan för
Plankan 24
i stadsdelen Södermalm
i Stockholm
Dp 2004-15720-54

BAKGRUND

Detaljplaneförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse uppförs på gården inom fastigheten, ny bebyggelse föreslås även uppföras på den befintliga huskroppens tak, entrén från Kristinehovsgatan får en ny inramning med två smala tillbyggnader. Totalt kompletteras stadsdelen med 69 bostadslägenheter och 50 studentlägenheter. Dessutom tillskapas 2 mindre kommersiella lokaler.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Godkännande SBN	2:a kv 2010
Laga kraft	3:e kv 2010
Byggstart	2012

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och Svenska Bostäder.

Tilläggsavtal till tomträttsavtal skall upprättas.

Avtal mellan SL och Svenska Bostäder skall träffas gällande underliggande tunnelbana.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret svarar för upprättandet av detaljplanen. Tomträttshavaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för ombyggnad av Kristinehovsgatan.

Genomförandetiden är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

KVALITETSPROGRAM

Ett kvalitetsprogram med riktlinjer för det offentliga rummet, bebyggelsens gestaltning och utformning samt för markens ordnande, har utarbetats gemensamt av staden och byggherren. Programmet kommer att ingå som en del i överenskommelsen om exploatering mellan staden och byggherren och utgöra ett stöd vid projektering, bygglov och genomförande samt förvaltandet av området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet berör kvarteret Plankan 24 samt delar av fastigheterna Södermalm 2:1, Södermalm 2:8, Södermalm 3:1, Södermalm 3:2 och Södermalm 3:3. All mark inom planområdet ägs av staden, men kvarteret Plankan 24 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällande fastighetsplan för Plankan 24 att gälla. Ny fastighetsplan erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Planen innebär att en bostadsfastighet kan bildas genom avstyckning från Plankan 24. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Planen innebär att en eller flera fastigheter kan bildas genom avstyckning från Plankan 24. I de fall kvarteret indelas i flera fastigheter skall utredas behov av gemensamhetsanläggning och/eller servitut. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Servitut

Rätten till allmän gång- och cykeltrafik, område x1 och x2 i grundkartan, säkerställs genom servitut.

Tunnelbana

Eventuellt bör servitut tillskapas för befintlig tunnelbaneanläggning inom område t1 i grundkartan.

Ledningsrätt

Inom område u i grundkartan bör ledningsrätt tillskapas för allmänna ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och stadens intäkter utgörs av det förhöjda markvärde som skapas vid planläggningen. Markvärdet utgörs därmed av avgäldsunderlaget vid utökad tomträttsupplåtelse. Exploateringskostnaderna utgörs av kostnader för utredningar, fastighetsbildning och ombyggnation av angränsande Kristinehovsgatan. Kostnaderna i samband med nyexploateringen för stadens åtaganden finansieras över exploateringskontorets budget. Projektets intäkter beräknas täcka dessa kostnader.

Genomförandet av bebyggelsen beräknas inte medföra mer än marginellt ökade drift- och underhållskostnader för staden.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator och parkering

Planen innebär en förändring av Kristinehovsgatan. Området utanför kvarteret Plankans öppning mot Kristinehovsgatan är idag inte trafikmässigt bra utformad på grund av nivåskillnader. Denna skillnad avses justeras i samband med exploateringen och gatan får en annan utformning. Ambitionen är att skapa ett stadsrum med tydliga gränser mellan torg, trottoar och planterat mittstråk. Antalet parkeringsplatser är 25, vilket är ett oförändrat antal platser.

Geotekniska frågor

Kvartersmarken är underbyggd med garage. De nya laster som tillkommer med den nya bebyggelsen kommer att föras ner till grunden under garaget.

Energi

Byggnaden kommer att anslutas till el och fjärrvärme.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Evakuering

Evakuering bedöms inte behövas förutom då de befintliga byggnaderna byggs på och renoveras. Hyresgästerna kan då evakueras till den färdigställda cirkulära byggnaden i mitten av gården.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Susanna Stenfelt på Stadsbyggnadskontoret, Jörgen Nygård på Exploateringskontoret och Anna Bremberg på Lantmäterimyndigheten.

Fredrik Legeby
Planchef

Susanna Stenfelt
Planarkitekt