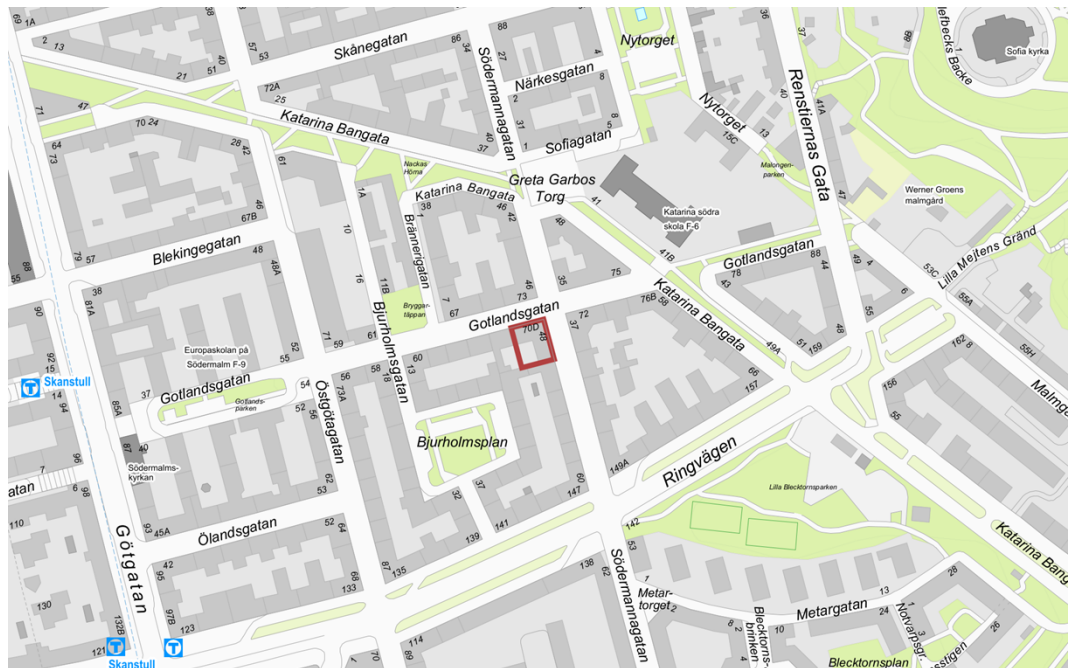




Planbeskrivning för Harven 3 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2024-06301



Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad i två våningar för bostäder. Påbyggnaden ska vara indragen från både gaturum och gårdsrum samt anpassas till stadsrummet vad gäller utformning och gestaltning. Planförslaget innebär även att del av gården höjs en våning för att inrymma lokaler.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § i miljöbedömningsförordningen.

Tidplan

Samråd	23 september – 3 november 2025
Granskning	mars – april 2026
Antagande	juni 2026
Laga kraft, tidigast	juli 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	8
Arkitektonisk idé	9
Kvartersmark	14
Befintligt	14
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användningsbestämmelser	16
Egenskapsbestämmelser	16
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Organisatoriska frågor	20
Planeringsunderlag	21
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksentressen	23
Miljökvalitetsnormer	23
Miljö	23
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	27
Kulturmiljö	27
Fysisk miljö	28
Sociala förhållanden	28
Teknik	28
Service	28
Trafik	28
Konsekvenser	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan	29
Bostadsförsörjning	30
Natur	30
Miljö	30
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	33
Social hållbarhet	35
Riksentresse	35
Trafik	35

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad i två våningar för bostäder. Påbyggnaden ska vara indragen från både gaturum och gårdsrum samt anpassas till stadsrummet vad gäller utformning och gestaltning. Planförslaget innebär även att del av gården höjs en våning för att inrymma lokaler.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Harven 3 i stadsdelen Södermalm, Stockholms stad, 2024-06301, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2024 § 23.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Pitchayan Buachoom.

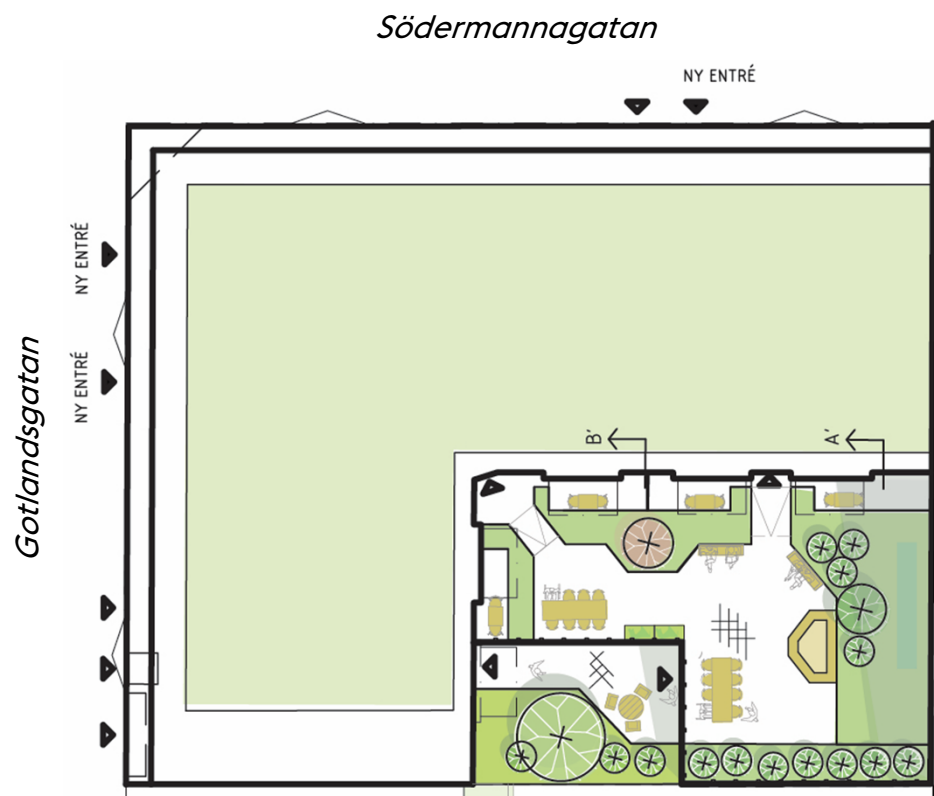
Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i korsningen Gotlandsgatan och Södermannagatan på fastigheten Harven 3 i stadsdelen Södermalm. Fastigheten Harven 3 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus och förvaltas av Einar Mattsson AB. Den totala arealen för planområdet är cirka 850 kvadratmeter.

Planförslaget innebär en påbyggnad med två indragna våningar mot gata och en indragen våning mot gård. Indrag mot gata är 1,1 meter för det första våningsplanet och 1,4 meter för det andra våningsplanet. Indrag mot gård är 0,8 meter för det andra våningsplanet. Påbyggnaden rymmer 11 nya bostäder samt tre nya

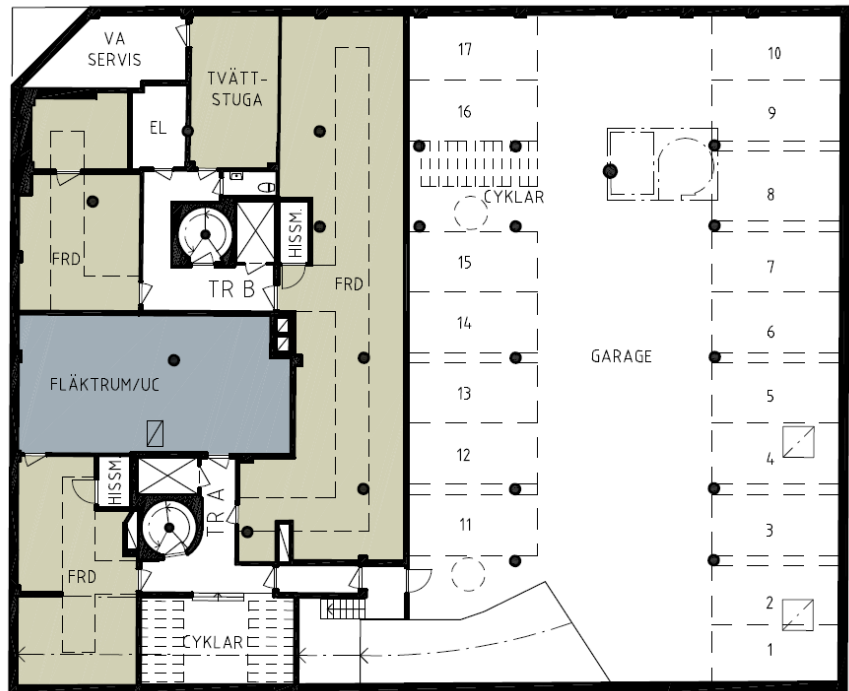
entréer, varav två som vetter mot Gotlandsgatan och en som vetter mot Södermannagatan. Planförslaget omfattar cirka 190 kvadratmeter tillkommande BTA för lokaler. Detta möjliggörs genom att outnyttjad byggrätt tas i anspråk i samband med en delvis upphöjd innergård. Byggrätten begränsas samtidigt till de delar av gården som inte höjs upp.

Cykelförvaring för 21 cyklar föreslås tillföras i byggnadens entréplan. Cykelförvaring på gård utgår.



Situationsplan (Total arkitektur).

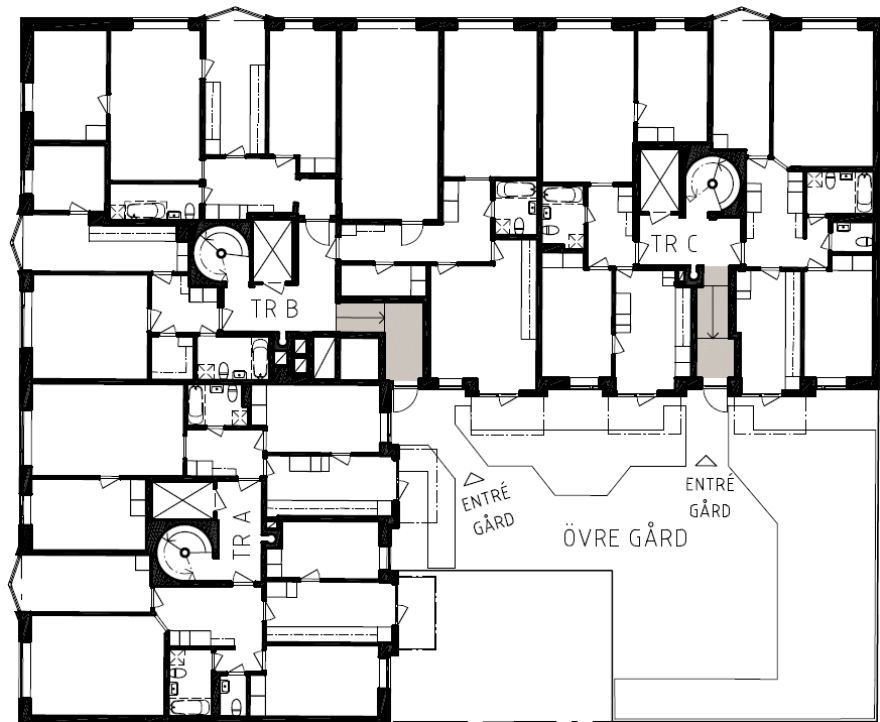
Samtliga lägenheter i det nya bostadsplanet föreslås ha balkong eller fönster mot Södermannagatan eller Gotlandsgatan där räddningstjänsten kan ställa upp sin stegbil. Underkant fönster/överkant balkongräcke där räddningstjänsten ska användas för utrymning ska maximalt vara 23 meter ovan gatunivå.



Förslag på planlösning för källarvåningen: Vindsförråd samt utrymme för fläktrum föreslås flyttas ner till källarplanet, i grå och ljusgrön markering (Total arkitektur).



Förslag på planlösning för våning 1: Nya entréer i grå markering, cykelrum i ljusgrön markering samt en upphöjd gård i orange markering med syfte att inrymma lokaler för centrumändamål föreslås tillskapas. (Total arkitektur).



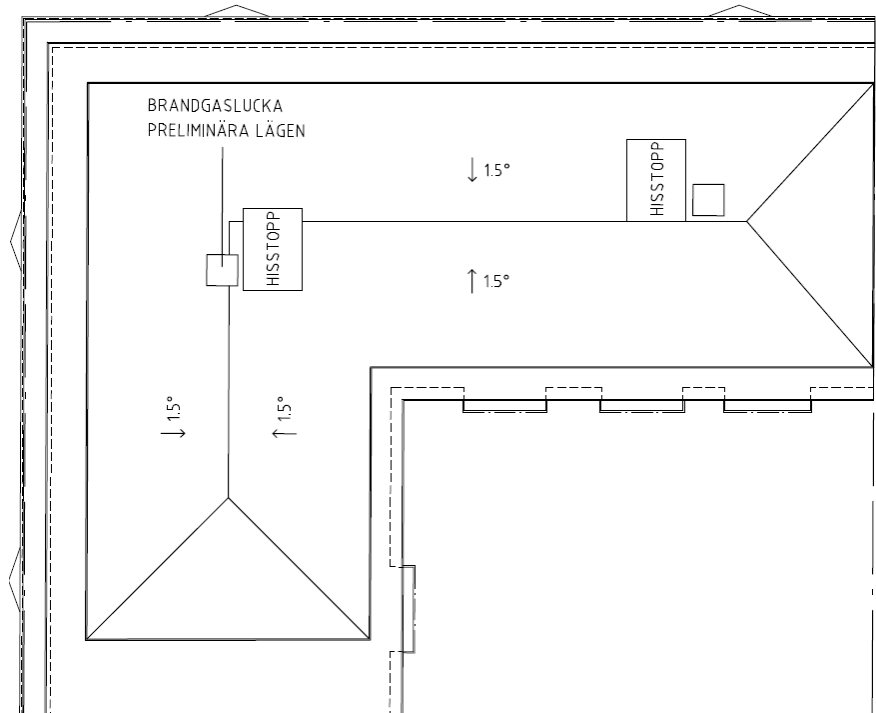
Förslag på planlösning för våning 2: Entréer mot gården föreslås, i grå markering (Total arkitektur).



Förslag på planlösning för våning 7: Planförslaget omfattar tre trerummare och tre fyrrummare (Total arkitektur).



Förslag på planlösning för våning 8: Planförslaget omfattar två fyrarummare, en trerummare och två tvårummare (Total arkitektur).



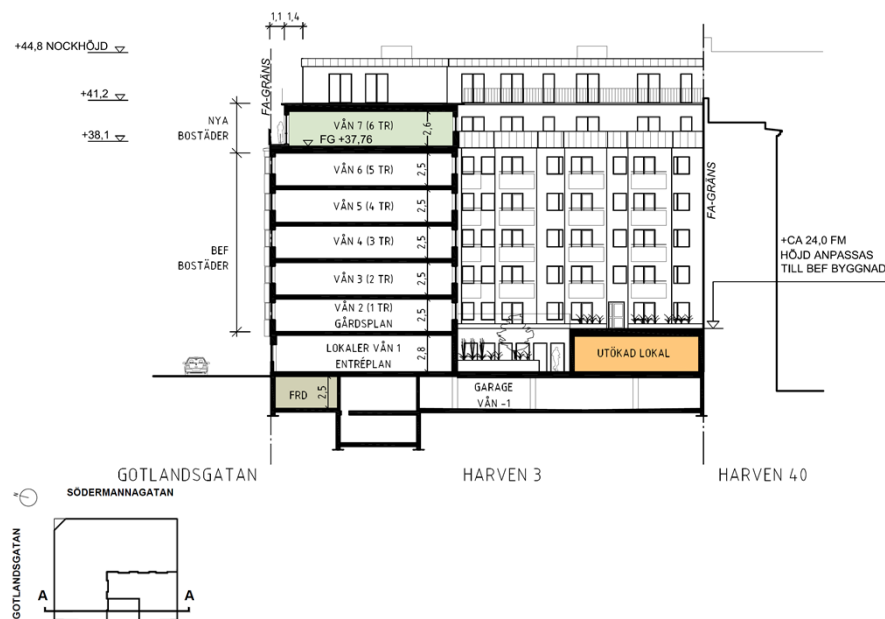
Förslag på takplan (Total arkitektur).

Genomförandetid

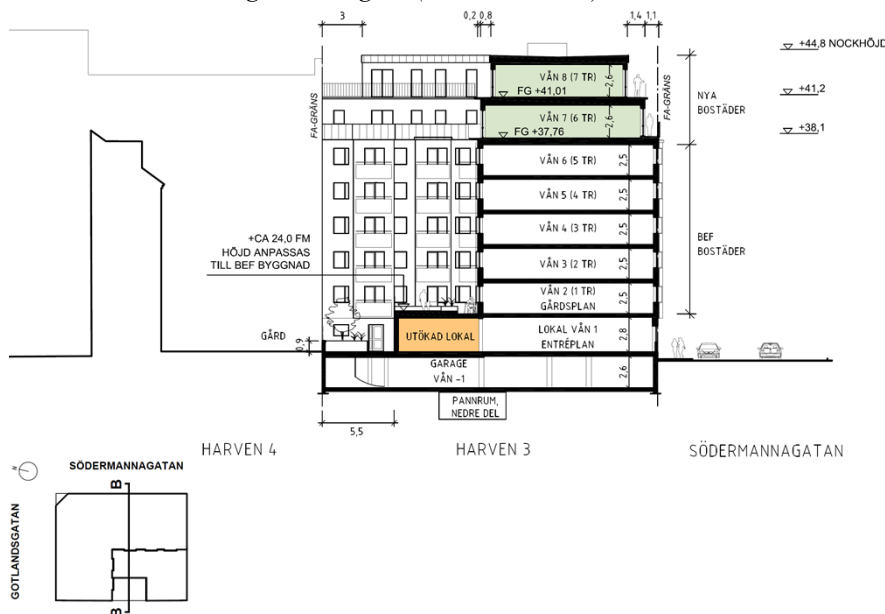
Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Påbyggnaden ska anpassas så att den befintliga byggnaden behåller sin framträdande roll och ursprungliga karaktär genom indrag från gata och gård samt genom material- och färgval. Utgångspunkten är att arbeta med befintliga kvaliteter och tidstypiska drag för att stärka helhetsintrycket.



Sektion A-A, Gotlandsgatan och gård (Total arkitektur).



Burspråken behåller förslagsvis sin falsade kopparplåt. De nya fönstren föreslås färgsättas i en kulör som harmonierar med putsen.



Förslag till påbyggnad. Vy från Gotlandsgatan (Total arkitektur).



Förslag till påbyggnad. Vy från Södermannagatan (Total arkitektur).

Den ljusgröna spritputsen mot gården föreslås återskapas där påbyggnaden får en något ljusare, men liknande kulör. Gården föreslås omgestaltas för att erbjuda mer grönska och bättre möjligheter till vistelse för de boende.



Förslag till gårdsrum. Vy från fastigheten Harven 4 (Total arkitektur).



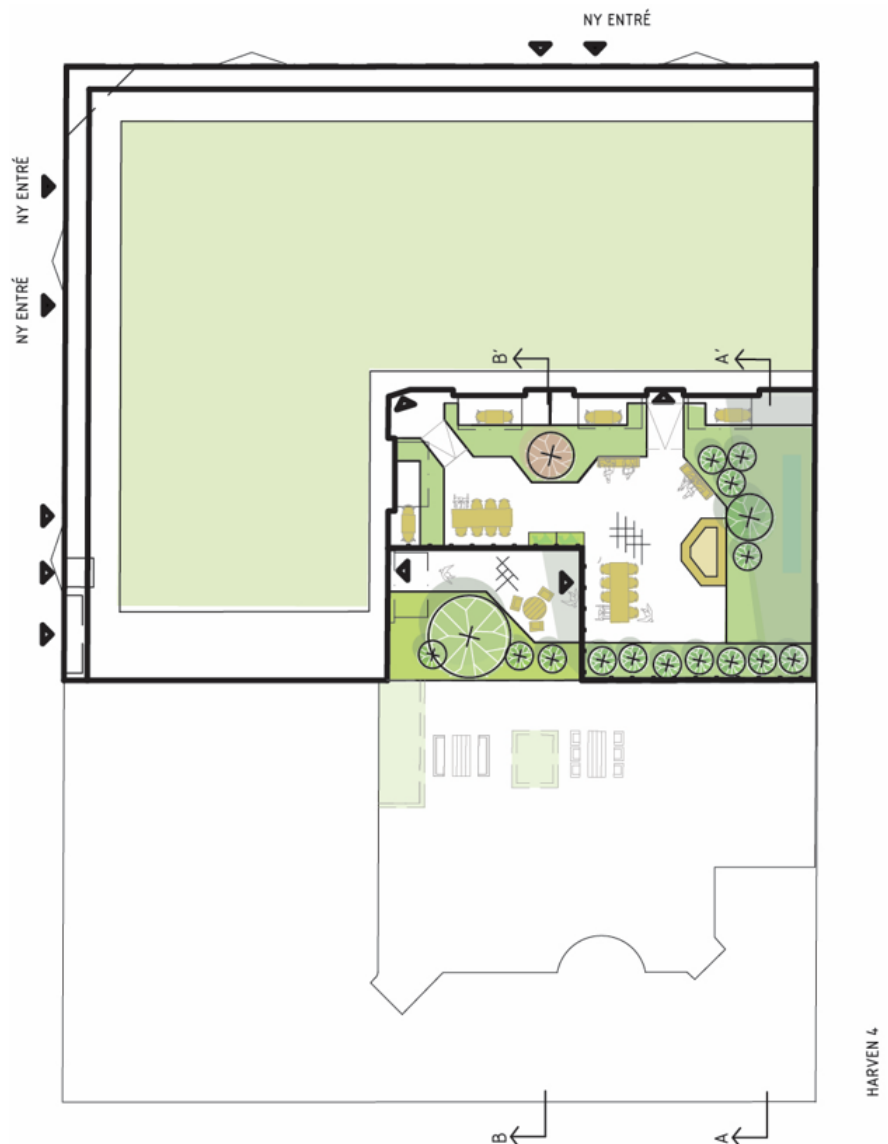
Förslag till gårdsrum. Vy från fastigheten Harven 4 (Total arkitektur).



Sektion A-A, gård Harven 3 är färglagd (Total arkitektur).



Sektion B-B, gård. Harven 3 är färglagd (Total arkitektur).



Sektionsindelning, gård (Total arkitektur).

Kvartersmark

Fastigheten Harven 3 omfattas av en blandad markanvändning där byggnaden på fastigheten används för bostadsändamål med verksamhetslokaler i bottenvåningen mot gaturummet.

Markanvändningen speglar områdets karaktär av blandstad, där bostäder kombineras med service och handel i entréplan för att skapa en levande stadsmiljö.

Befintligt

Harven 3 är bebyggd med ett bostadshus i sex våningar uppfört 1970–71. Arkitekturen är tidstypisk och kännetecknas av en återhållsam gatufasad. Huset är tredelat med en bottenvåning, ett mittparti och en avslutande topp. Trots denna uppdelning och de

utskjutande fönstren i fasaden ger byggnaden ett enhetligt och stillsamt intryck.

Bottenvåningen är sluten, med endast ett fåtal entréer ut mot ett förhållandevis långt gatuavsnitt, samt sparsamt med fönsteröppningar. Hörnet i gatunivå vid Gotlandsgatan och Södermannagatan är indraget. Fasaden ovan bottenvåningen är putsad i en mjukt rödbrun kulör och avslutas med ett karaktärsskapande takfotsband i mörkgrön kopparplåt. Taket rymmer en indragen vindsvåning med förråd, tvättstuga och teknikutrymmen. Vindsvåningen föreslås rivras för att möjliggöra påbyggnaden.



Byggnaden på fastigheten Harven 3.

Gårdsmiljön rymmer viss grönska, med intilliggande 1880-talsbebyggelse längs gårdsrummet, och avgränsas av en brandgavel som markerar dess gräns.



Gårdsmiljön på Harven 3.



Gårdsmiljön för Harven 3 och Harven 4. Brandgaveln syns i bildens vänstra kant.

Byggnaden är i dag utformad med öppna trapphus, där utrymning vid behov kan ske med räddningstjänstens stegutrustning som alternativ.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B [*Bostäder*]

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa fortsatt bostadsanvändning på fastigheten och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge, vilket bidrar till stadens bostadsförsörjning.

C [*Centrum*]

Bestämmelsen motiveras av att möjliggöra lokaler för centrumändamål, vilket bidrar till serviceutbud och ett mer levande stadsrum.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande [*Endast byggnadsverk under mark*]

Bestämmelsen säkerställer att byggnadsverk inte bebyggs ovan upphöjd gård, vilket förhindrar ytterligare skuggning på grannfastighetens gårdsmiljö.

Byggnaders användning [*Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning och får anordnas i källarvåning. Våning 1 ska huvudsakligen utgöras av bostäder. I övriga våningar får inte lokaler för centrumändamål anordnas.*]

Avsikten med bestämmelsen är att tydligt reglera

funktionsfördelningen, bostäder i övre plan och lokaler i källarvåning, bottenvåning samt delar av våning 1, så att planen bidrar till både bostadsförsörjning och ett aktivt gaturum.

h₁ [*Högsta nockhöjd är 38.5 meter över angivet nollplan.*]

Med bestämmelsen säkerställs indrag mot både gata och gård. Höjden anpassas till stadsbilden.

h₂ [*Högsta nockhöjd är 41.5 meter över angivet nollplan.*]

Bestämmelsen behövs för att tillåta den första påbyggnadsvåningen och samtidigt begränsa höjden så att byggnaden inordnar sig omgivande taklandskap.

h₃ [*Högsta nockhöjd är 45.0 meter över angivet nollplan. Ovan angiven höjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. hisschakt uppföras.*]

Bestämmelsen behövs för att tillåta en andra påbyggnadsvåning utan att påbyggnaden upplevs som alltför dominerande i stadsbilden.

h₄ [*Högsta bjälkslagshöjd för planterbart bjälklag är 24.5 meter över angivet nollplan.*]

Bestämmelsen behövs för att möjliggöra en upphöjd innergård som ger plats för lokaler.

h₅ [*Högsta bjälkslagshöjd för planterbart bjälklag är 20.7 meter över angivet nollplan.*]

Höjden sätts till den befintliga marknivån och på så sätt begränsar bestämmelsen nuvarande plans byggrätt på gården. I gårdens nordvästra hörn sticker bjälklaget upp för att ge plats åt den befintliga nerfarten till garaget. I nuläget finns det en växtbädd och ett mindre träd placerade ovanpå.

x₁ [*Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3.0 meter.*]

Genom bestämmelsen säkerställs framkomlighet och trafiksäkerhet vid hörnet Gotlandsgatan och Södermannagatan, där byggnaden är indragen i gatunivå.

f₁ [*Tak ska vara flackt.*]

Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens karaktäristiska tak men öppnar för lite lutning.

f₂ [*Fasad ska utföras i puts.*]

Bestämmelsen syftar till att påbyggnaden harmonierar med den befintliga byggnadens återhållna fasad i puts.

f₃ [*Räcke ska utformas i heltäckande plåt.*]

Bestämmelsen har till syfte att bevara byggnadens karaktär genom att säkerställa att räcket där den befintliga takfoten går bevaras i samma material och utförande.



Bestämmelsen f3 avser det rödmarkerade partiet.

f4 [Takfot ska utformas i plåt.]

Avsikten med bestämmelsen är att påbyggnadens takfötter ska ha liknande utförande som den befintliga byggnadens takfot i plåt.



Bestämmelsen f4 avser de rödmarkerade partierna.

[Balkonger får kraga ut mot innergård med en minsta höjd på 2.4 meter.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintliga balkonger på våning 2 mot gård inte blir planstridiga vid en framtida upphöjning av delar av gårdsnivån.

[Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas till och med våning 6 särskilt med avseende på byggnadsdelar, material och färgsättning. Byggnadens kopparplåtband vid takfot ska bibehållas.]

Varsamhetsbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras. Genom varsamhetsbestämmelsens krav på att karaktärsdrag, material och färgsättning ska bibehållas till och med våning 6 skyddas byggnadens ursprungliga gestaltning och dess betydelse i stadsbilden. Kopparplåtbandet vid takfoten utgör en särskilt

framträdande och identitetsskapande detalj som bidrar till byggnadens helhetsuttryck och bör därför bevaras. På så sätt kan både den enskilda byggnadens särprägel och områdets kulturmiljö stärkas och fortleva över tid.



Varsamhetsbestämmelsen syftar till det rödmarkerade området.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Harven 3 som ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Rättigheter

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3.0 meter har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Servitut för markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) behöver inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga planer Pl. 1926B, Pl. 7655 och tillägg till planbestämmelser P. 2003-11095 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Inga tekniska åtgärder bedöms genomföras. Ambitionen är att byggnadens energiprestanda ska förbättras i samband med renovering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark som innefattar detaljplanens genomförande.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	23 september – 3 november 2025
Granskning	mars – april 2026
Antagande	juni 2026
Laga kraft, tidigast	juli 2026

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandtekniska principer* (Bengt Dahlgren, 2025)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2025)
- *Dagvatten PM* (Novaterra AB, 2025)
- *PM – kulturvärden i samband med ny detaljplan* (Reichmann Antikvarier AB, 2025)
- *Översiktlig miljöteknisk undersökning Luftmiljö* (Tyréns, 2025)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Total arkitektur, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller ändring av stadsplan Pl. 1926B antagen 1938. Ändring av stadsplanen möjliggör för bostäder med en högsta höjd på 19 meter. Bottenvåning får anordnas för affärsändamål och dylikt, eller bostad för portvakt. För planområdet gäller även ändring till detaljplan Pl. 7655 antagen 1984. Ändringsplanen reglerar bestämmelse om att endast bostadsändamål medges. Gällande stadsplans föreskrift för undervåning och bottenvåning skall gälla oförändrad. Till planområdet hör även tillägg till planbestämmelser, P. 2003-11095 antagen 2005. Tillägget reglerar verksamhetsbestämmelser och upphävande av vindsinredningsförbud. Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Planbesked

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en påbyggnad om två våningar (sett från befintlig takfot mot gatan) med indrag för båda våningarna från gata, gård och den västra grannfastigheten kan prövas i ett planarbete. Kontoret anser också att en omvandling av bottenvåningen med nya entréer mot gatan kan prövas, och att i samband med detta kan eventuellt utrymmen för lokaler i form av upphöjning av gården prövas.

Två våningar som trappar ner mot gata, gård, och den västra grannfastigheten kan bli ett tillägg som kan falla väl in i det omgivande taklandskapet. För att inte överordna sig befintlig bebyggelse och taklandskap anser kontoret att det är lämpligt att

studera en trappning av påbyggnaden. Ett förhöjt hörnmotiv mot gatan är olämpligt ur stadsbildssynpunkt.

En påbyggnad av gården ska ge möjlighet till verksamheter som vänder sig mot gatan, men ska också bidra positivt till gårdsmiljön. Planarbetet ska studera om det finns möjlighet att bebygga gården utan att påverka grannfastighetens gårdsmiljö negativt.

Översiktsplan

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys. Denna detaljplan är i linje med översiktsplanens intentioner.

Byggnadsordningen

Planområdet ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse. Vid utveckling är det relevant att motivera höga byggnader som läggs till och som bryter mot stenstadens och Citys enhetliga höjdskala ur stadsbildssynpunkt. Utvecklingen behöver beakta relationen till andra höga byggnader och omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter behöver även beaktas. Vid utveckling av stenstadsbebyggelsen behöver ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder bör undvikas. Vid ombyggnad och renovering av stenstaden ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet utgör en del av Stockholmsöverenskommelsen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresseområdet *Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115)*.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom riksintresset för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport samt inom riksintressets påverkansområde för flyghinder.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljömålen för Frisk luft uppnås.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE657834-162783). Enligt VISS juli 2025 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status till år 2039 och god kemisk status med en förlängd tidsfrist till år 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gotlandsgatan och Södermannagatan. Ljudnivån vid befintlig fasad är mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten har idag inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i källarplanet och ansluts sedan direkt till det kommunala ledningsnätet i Gotlandsgatan. Dagvattnet från fastigheten leds via det kommunala ledningsnätet till Henriksdals reningsverk där dagvattnet renas innan det släpps till recipienten Strömmen som är fastighetens recipient för dagvatten. Fastighetens tekniska

avrinningsområde är Henriksdal medan det naturliga avrinningsområdet är Strömmen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Verksamhetsbuller har kartlagts genom kontroll av eventuell ventilationsanläggningar/kylanläggningar på taken till grannbyggnaderna utgående från flygfoton. Vidare har miljöförvaltningen tillfrågats om av eventuella klagomål på verksamhetsbuller i de aktuella fastigheterna och grannfastigheterna.

Inga större ventilationsanläggningar/kylanläggningar har upptäckts och inga klagomål på verksamhetsbuller har inkommit till miljöförvaltningen. Som komplement till kontrollen enligt ovan har verksamhetsbullret på gården samt vid byggnadens fasader mot gården och gatan uppmätts. På gården och vid alla fasader är verksamhetsbullret, ekvivalentnivåer dag, kväll och natt, inte över 40 dB(A). Aktuella riktvärden för industribuller, zon A enligt Boverkets allmänna råd, innehålls.

Risk för översvämning

Fastigheten Harven 3 ligger inom ett lågriskområde gällande översvämningar, då risken för att aktuellt planområde översvämmas från Mälaren eller Saltsjön är obefintlig med hänsyn tagen till markens plusnivåer. Mälaren har en vattenyta som ligger på 0,7 meter och Saltsjön 0,15 meter över nollnivån för landet i höjdsystemet RH2000. Anslutande gator runt kvarteret har en plusnivå på cirka 24 meter över nollnivån. Enligt den Scalgo-analys som gjorts i samband med dagvattenutredningen som Novaterra tagit fram föreligger ingen risk för översvämningar på grund av tillrinning från angöringsgatan, Skånegatan.

Skyfallskarteringen som tagits fram är baserad på ett skyfall (106 mm) utan infiltration och visar att skyfall idag samlas på gården. Det finns inga möjligheter för vattnet att brädda vidare på grund av att gården är instängd.



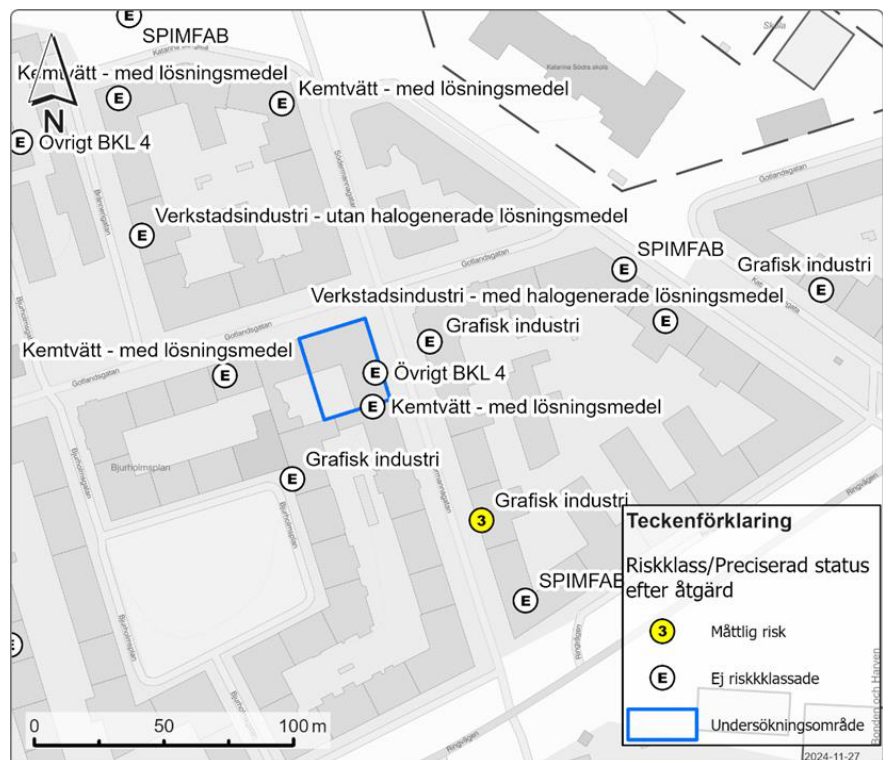
Skyfallskartering. Karteringen redovisar ett 106 mm regn utan infiltration. Fastigheten är markerad med svart (Novaterra).



Rinnväg, innan exploatering, markerad med röda pilar (Novaterra).

Förorenad mark

Inom fastigheten Harven 3 har endast bostäder funnits historiskt, men i närheten av fastigheten har flera olika mindre industrier och verksamheter historiskt legat. Aktuella verksamheter omfattar kemtvättar, färgindustri, grafisk industri och verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Dessa verksamheter har identifierats, och i vissa fall översiktligt inventerats, av Länsstyrelsen.



Potentiellt förorenade områden i närheten av Harven 3, markerad med blå ruta.

Källa: EBH-kartan, Länsstyrelsernas EBH-stöd. (Tyréns).

Uppmätta halter i inomhusluft påvisar ingen påverkan från eventuella föroreningar i jord och grundvatten via ånginträngning i byggnaden. Inga risker avseende människors hälsa eller miljö bedöms föreligga utifrån nu uppmätta koncentrationer. Det kan dock inte garanteras att marken omkring Harven 3 är fri från föroreningar då inga jordprover kunnat tas vid föreliggande undersökning. Om framtida markarbeten görs i området bör jorden provtas och klassas i enlighet med naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

Geotekniska förhållanden

Jordarten i området utgörs av fyllning som överlagrar postglacial lera. Fyllningen har troligen tillkommit vid byggnation av byggnaden på fastigheten 1970-1971. Jorddjupet är skattat till cirka 6 meter enligt SGU:s jorddjupsmodell.

Naturligt avsatta jordlager utgörs troligen av lera vilket har låg genomsläpplighet. Potentiella föroreningar bedöms huvudsakligen transporteras och återfinnas i fyllnadsmaterialet. Fyllnadslagrets mäktighet i området är okänt.



Jordarter i området. Rött med blå prickar = Urberg överlagrat av morän, Gult = postglacial lera överlagrad av fyllning. Grönt = Isälvssediment överlagrat av fyllning. Vitrandigt = Fyllning med okänt underliggande lager. Källa: SGU:s jordartskarta och Lantmäteriet. (Tyréns).

Hydrologiska förhållanden

Avrinningskoefficienten för planområdet är 0,84, vilket innebär att en stor del av regnvattnet rinner av från de hårdgjorda ytorna. Flödesberäkningar för regn med återkomsttider på 10 och 20 år visar att dagvattenflödet är relativt högt. För 10-årsregn är flödet 17 l/s och 21,3 l/s vid ett 20-årsregn utan klimatfaktor.

Rinntiden, som är den tid det tar för hela området att bidra till flödet i beräkningspunkten, uppskattas till 10 minuter. Den nuvarande situationen innebär att det inte finns några fördröjnings- eller reningsåtgärder för dagvattnet, vilket gör att fastigheten inte uppfyller stadens åtgärdsnivåer. Föroreningsberäkningar visar att fastigheten bidrar med föroreningsmängder via dagvattenavrinningen. Det finns dock inga kända föroreningar på fastigheten. Ytorna består främst av plåttak och en anlagd innergård.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Den aktuella fastigheten är ännu inte klassificerad av Stadsmuseet, och markeras därför som streckad på stadens kulturhistoriska klassificeringskarta.

Fysisk miljö

Hörnet av Gotlandsgatan och Södermannagatan utgör en del av en tät stadsmiljö med tydlig innerstadskaraktär. Byggnaderna i närområdet utgörs av flerbostadshus i sex till sju våningar, med lokaler för verksamheter såsom cykelbutik och restaurang i bottenvåningarna.

Sociala förhållanden

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Södermalm utmärker sig bland innerstadsdelarna som det område där skillnaden mellan dag- och nattbefolkning är som minst.

Teknik

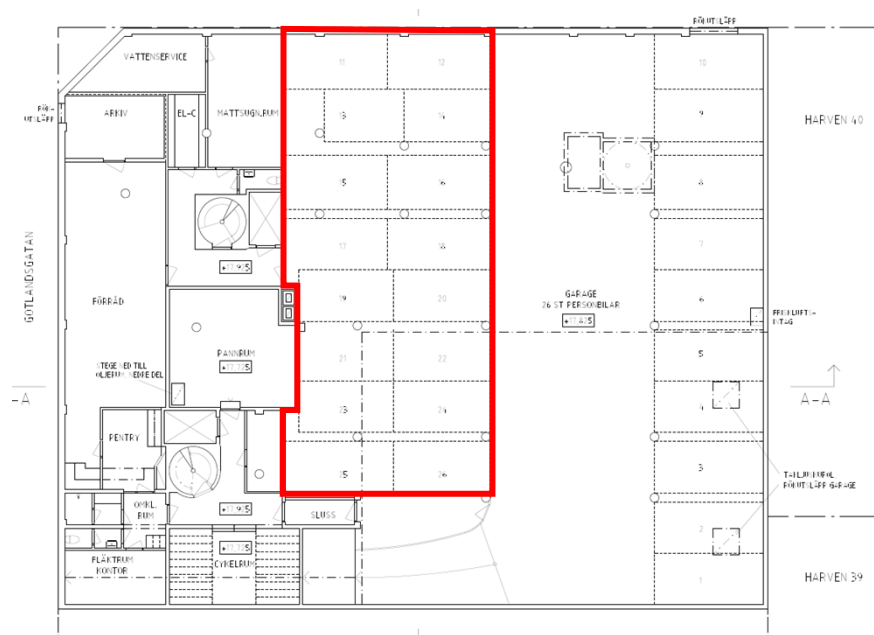
Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

Service

Det finns ett väl utvecklat utbud av service i närområdet. Ringens köpcentrum, med livsmedelsbutiker, handel och annan kommersiell service, är beläget cirka 500 meter väster om planområdet vid Skanstull.

Trafik

Planområdet angörs idag från både Gotlandsgatan och Södermannagatan. Parkering sker i garage med infart från Gotlandsgatan. Parkeringsgaraget rymmer idag 26 stycken p-platser varav åtta stycken är så kallade dubbelparkeringsplatser där en bil placeras innanför en annans bil. Plats för rörelsehindrade saknas i nuläget. Det finns 35 stycken förvaringsplatser för cykel i källarplan och på gården. Området ligger cirka 500 meter till närmaste tunnelbanestation, Skanstull. Busslinjerna 3 och 96 stannar cirka 200 meter söder om planområdet, på Ringvägen. Busslinje 3 går mellan Södersjukhuset och Karolinska sjukhuset och busslinje 96 går mellan Odenplan och Sickla udde.



Planlösning befintlig källarvåning. Dubbelparkeringsplatser är inom röd markering (Total arkitektur).

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § i miljöbedömningsförordningen.

Gården föreslås berikas med växtlighet som bidrar till biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Takytorna föreslås kläs med sedum, vilket minskar andelen hårdgjorda ytor och bidrar till fördröjning av dagvatten.

Dagvattenflödet till det kommunala nätet bedöms minska med cirka 2 l/s. Fosforhalten i dagvattnet kan öka något på grund av sedumtak, men kan begränsas genom att gödsel undviks.

Planförslaget påverkar inte ljusförhållanden i närområdet i någon större omfattning. Bullernivåer understiger gällande riktvärden för både trafik- och verksamhetsbuller. Utrymningslösningar planeras i enlighet med gällande krav, med särskilt beaktande av tillgänglighet.

Planförslaget påverkar inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller. Planförslaget bidrar till ett tryggt och aktivt gaturum genom att möjliggöra centrumlokaler i bottenvåningarna och centralt belägna bostäder

med god tillgång till kollektivtrafik. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för barn, jämställdhet eller jämlikhet.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 11 bostäder. Samtliga avses att upplåtas som hyresrätter, vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Natur

Grönområde

Gården föreslås utformas med en tydlig trädgårdskaraktär och bidra till en grön, trygg och trivsam utemiljö för de boende. Ambitionen är att växtligheten ska dominera upplevelsen av gårdsrummet och bestå av mindre träd, buskar, perenner och andra planteringar som ger säsongvariation och stödjer ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Taket föreslås kläs in i sedum.

Miljö

Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvattenflödet till det kommunala ledningsnätet kommer att minska med cirka 2 l/s. Anledningen till att dagvattenflödet minskar är framför allt tack vare att de hårdgjorda ytorna på taket föreslås att minska efter exploateringen. Avrinningskoefficienten innan exploatering bedöms vara 0,8 och kommer efter exploatering minska till 0,6.

Gården är idag instängd vilket innebär att vatten samlas på innergården vid ett skyfall. En högre kant mellan den högre och den

lägre delen av gården föreslås för att allt vatten inte ska samlas i lågpunkten västerut på gården.

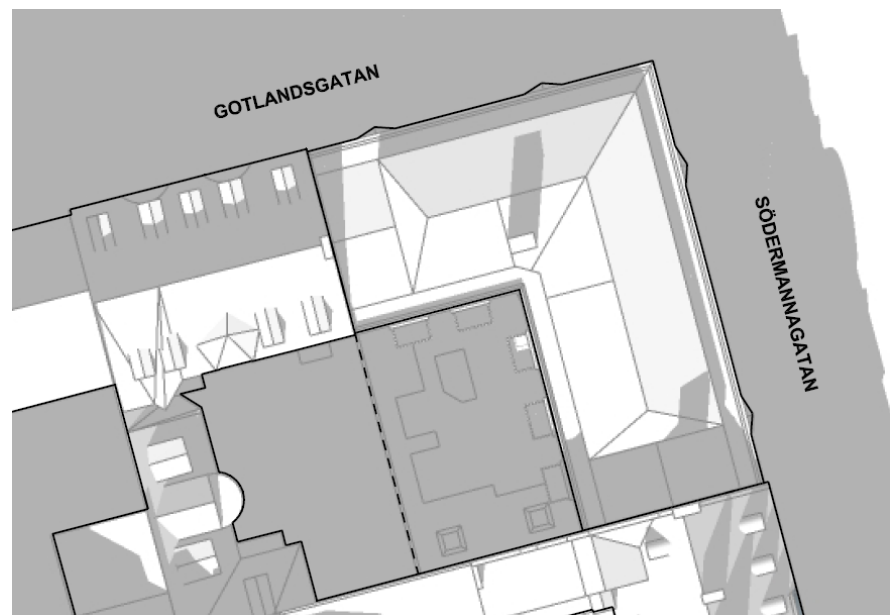
Andelen hårdgjorda ytor minskas genom att byggnaden föreslås förses med sedumtak, vilket bidrar till minskat dagvattenflöde från takytorna. Efter genomförd exploatering bedöms den totala mängden dagvattenföroreningar minska, bland annat till följd av att fler ytor får vegetationstäck. Dock förväntas en viss ökning av fosforhalten i dagvattnet på grund av avrinning från sedumtaket. För att begränsa fosforhalten bör sedumtaket inte gödslas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

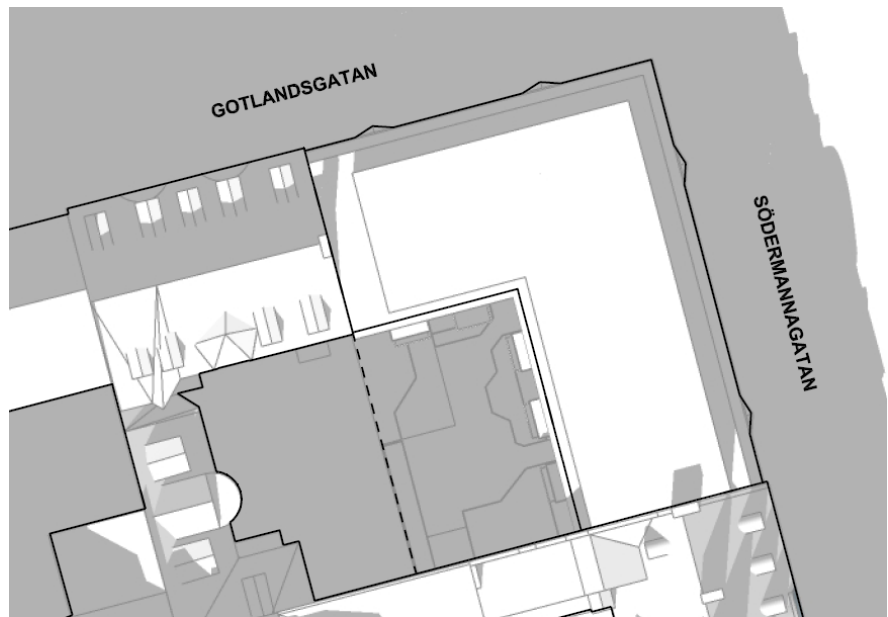
Byggnadens värdebärande karaktärsdrag och kulturvärden utgörs av en återhållen och symmetrisk gatufasad i puts, med svagt utskjutande burspråk och inslag av kopparplåt. Därutöver finns en balkongförsedd gårdsfasad med en trång 1800-talskaraktär samt en karaktäristisk takfotsavslutning i kopparplåt, där taket upplevs som platt. Planförslaget tar tillvara på dessa karaktärsdrag genom att nya takfötter ska utformas i likhet med befintlig, att kopparplåtbandet bevaras samt att påbyggnadens tak utformas flackt, även det i enlighet med befintligt utseende.

Ljushållanden och lokalklimat

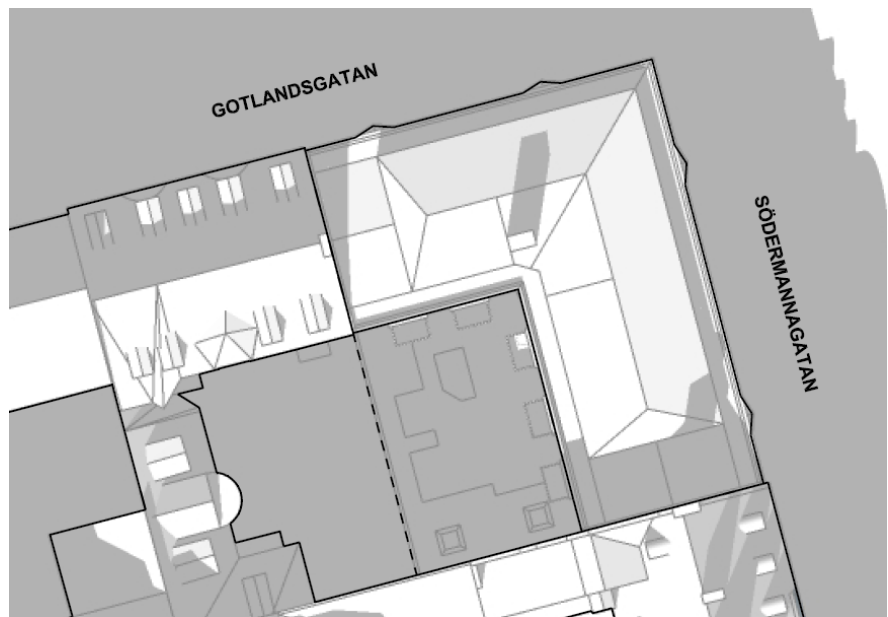
Förslaget påverkar inte befintliga ljushållanden för intilliggande fastigheter. Nedan visas ett utdrag från solstudien som Total arkitektur har tagit fram. Solstudien bifogas planhandlingarna i sin helhet.



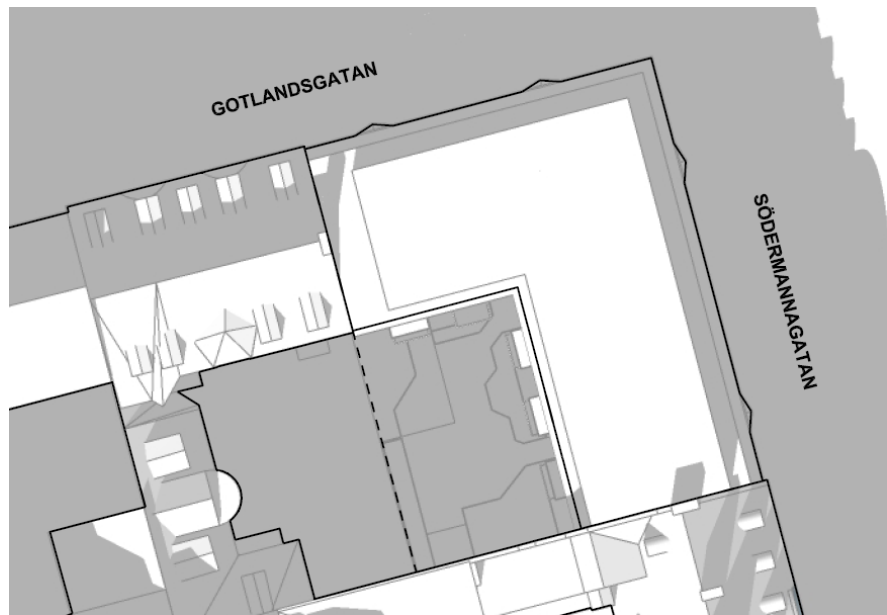
Nuläge. Vårdagjämning 20 mars kl. 12.00 (Total arkitektur).



Förslag. Vårdagjämning 20 mars kl. 12.00 (Total arkitektur).



Nuläge. Höstdagjämning 22 september kl. 12.00 (Total arkitektur).



Förslag. Höstdagjämning 22 september kl. 12.00 (Total arkitektur).

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska 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 Gotlandsgatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i recipienten Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Kraven enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, innehålls för både de nuvarande och tillkommande bostäderna. Bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. För de nya bostäderna innehålls även stadens vägledning.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget överskrider inte trafikbullret 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 70 dB(A) maximal ljudnivå. De nya bostäderna bedöms kunna planeras utan angörande hänsyn till trafikbullret. Lägenheterna har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal

och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Ljudet från ventilationsanläggningar på angränsande byggnader och annat verksamhetsbuller är lägre än 40 dB(A) och aktuella riktvärden för industribuller, zon A enligt Boverkets allmänna råd, innehålls. Bostäderna bedöms kunna planeras utan hänsyn till verksamhetsbuller.

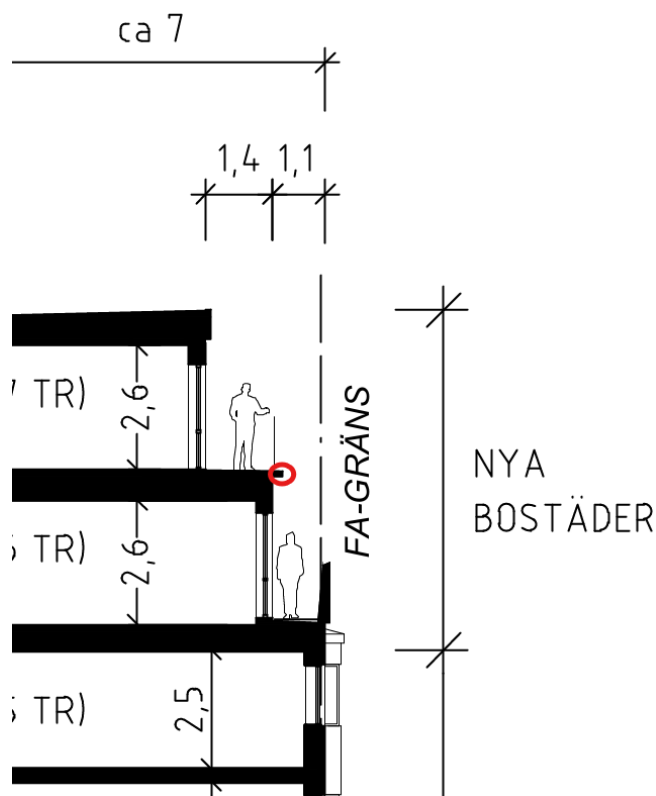
Översvämning

Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämningar inom planområdet med hänsyn till markens plusnivåer.

Utrymning

På översta planet finns ett indrag av fasaden till terrasser/balkonger för utrymning. Förutsatt att indraget endast är för den översta våningen och begränsas till maximalt en meter från fasadliv bedöms räddningstjänsten kunna angöra med korg för utrymning. Med en meters indrag kan korgen angöra balkongkant utan problematik med t.ex. vinkel på stegen och liknande.

Det föreslås ett skärmtak med 0,1 meters utkragning för det första våningsplanet. Från detta skärmtak bedöms räddningstjänsten kunna angöra med korg för utrymning, se röd markering i illustration nedan.



Lokalen/lokalerna i markplan ska utformas med minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Det ska även finnas två utrymningsvägar som är frångänglighetsanpassade för utrymning

med rullstol. Beroende på utformning kan det därför bli aktuellt med utrymningsplats i trapphus, alternativt med utrymning via plattformshiss. Detta ska avgöras i vidare projektering.

Om lokalen delas in så att en enskild lokal har gångavstånd som understiger 15 meter och har god överblickbarhet så kan denna utformas med endast en utrymningsväg om personantalet i lokalen understiger 30 personer. Den nya lokaldelen behöver antingen byggas samman med befintlig lokal så att utrymning kan ske via den lokalens utrymningsvägar, alternativt behöver en ny utrymningsväg skapas till planet ovan för vidare utrymning via trapphus.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

Lokalerna i bottenvåningen möjliggör centrumverksamheter såsom butik, café eller kontor, vilket bidrar till ett aktivt och tryggt stadsrum.

Jämställdhet

Bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresseområdet *Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115)*.

Trafikkommunikation

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresset för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport och påverkansområde för flyghinder.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär att åtta parkeringsplatser tas bort för att ge plats åt förråd som tidigare varit belägna på vindsvåningen. Totalt omfattar planförslaget 17 parkeringsplatser, varav två är avsedda för

rörelsehindrade. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för trafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Trottoarernas och gatornas utbredning kommer att vara oförändrade och medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafiken. Planförslaget innebär en utökning av cykelförvaringen från 35 till 56 platser.

Tillgänglighet

Alla våningsplan kan nås via hiss. Innergården nås via entréplan. Miljörum finns i byggnadens entréplan där det är möjligt med sortering i olika fraktioner. Det finns möjlighet för fastighetsnära insamling av samtliga fraktioner som omfattas av de nya kraven som träder i kraft år 2027. Entréer finns från både Gotlandsgatan och Södermannagatan. Angöring sker fortsatt från Gotlandsgatan och Södermannagatan.