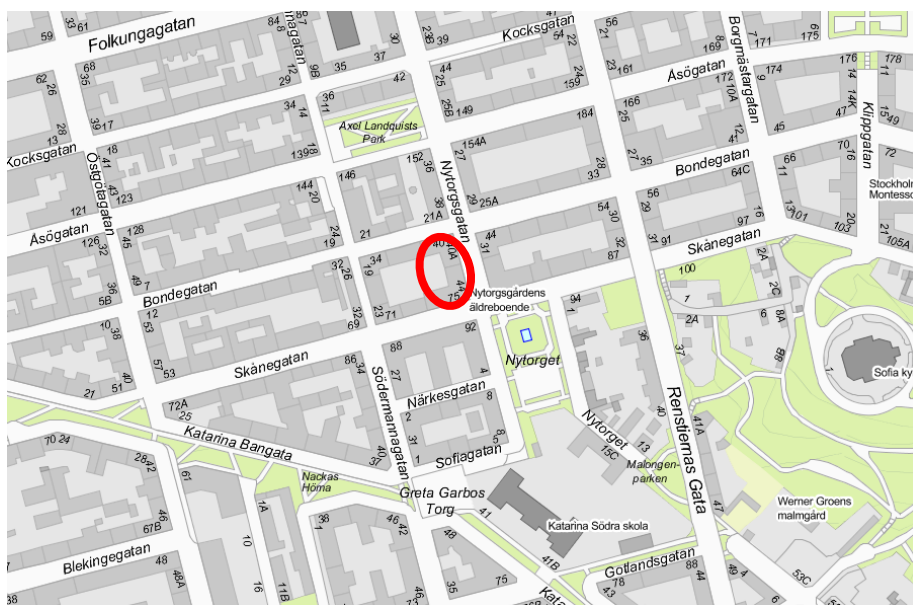


## Planbeskrivning Detaljplan för Bonden Mindre 14 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-12849



Karta med ungefärligt planområde markerat med ring (Stockholms stad).

### Stadsbyggnadskontoret

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

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende. Syftet är också att klargöra var i fastigheten respektive verksamhet är bäst lämpad och i vilken omfattning, samt att öppna upp för en viss flexibilitet inför möjliga framtida behov.

### **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**

Samråd 7 maj 2019 – 18 juni 2019

Granskning Q3 2019

Antagande Q4 2019

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan.....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>7</b>
Befintlig bebyggelse .....	7
Nuvarande användning .....	8
Natur .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Markavvattning .....	14
Dagvatten .....	14
Stadsbild .....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	16
Kommersiell service .....	16
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	17
<b>Planförslag</b> .....	<b>19</b>
Användning.....	19
Byggnaden .....	20
Innergård .....	20
Teknisk försörjning .....	21
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>22</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	22
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	22
Störningar och risker .....	22
Barnkonsekvenser .....	23
Sociala värden.....	24
<b>Tidplan</b> .....	<b>24</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>24</b>
Organisatoriska frågor .....	24
Verkan på befintliga detaljplaner .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Genomförandetid .....	25

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Underlag till Samråd kv Bonden Mindre 14* (Alessandro Ripellino Arkitekter, 2019)
- *Bonden Mindre 14, Stockholm Tillgänglighet* (AB Arkitekt Bengt Strandberg, 2019)
- *Brandskyddsdokumentation, relationshandling* (Brandkonsulten Peter Andersson AB, 2019)
- *Utredning kring gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering* (Zoen AB, 2019)
- *Barnkonsekvensanalys* (Zoen AB, 2019)
- *Socialt värdeskapande analys* (Zoen AB, 2019)
- *Trafikbulerutredning* (LN Akustikmiljö, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stina Bäckström, Ellinor Karlander och kartingenjör Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

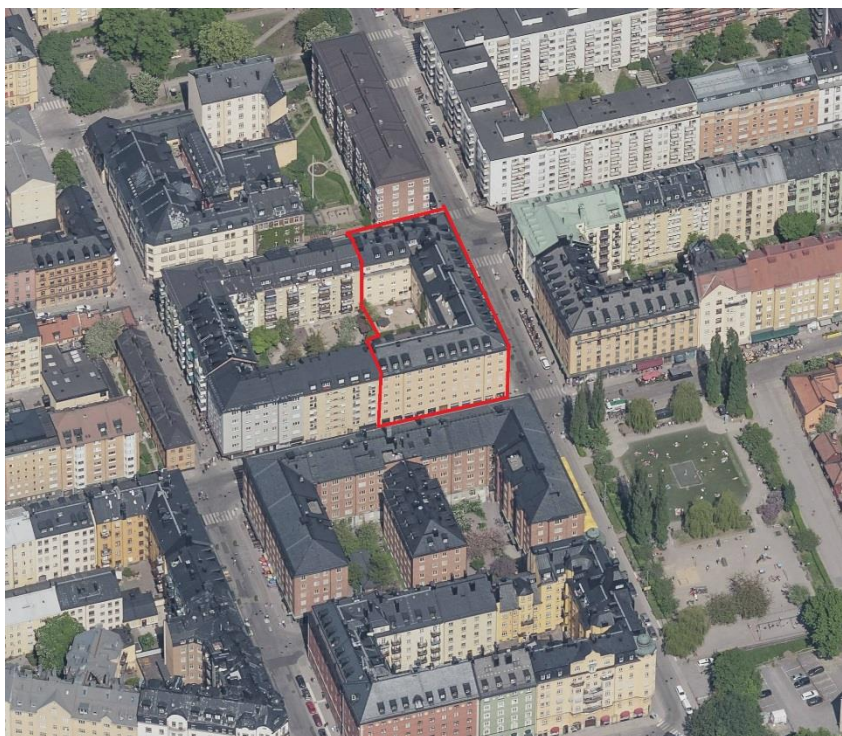
Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende. Syftet är också att klargöra var i fastigheten respektive verksamhet är bäst lämpad och i vilken omfattning samt att öppna upp för en viss flexibilitet inför möjliga framtida behov.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Bonden Mindre 14 ligger vid Nytorget på Södermalm och är en del av kvarteret Bonden Mindre. Fastigheten har en areal på 1864 m<sup>2</sup>. Byggnaden upptar nästan 3/4 av markytan. Till fastigheten hör en 517 m<sup>2</sup> innergård och på utsidan av fastigheten löper Bondegatan, Nytorrgatan och Skånegatan. Fastigheten uppfördes 1929 som hem för gamla och består av två

sammanhängande hörnhus med 6 våningar, exklusive vindsvåning. 1978 moderniserades huset och byggdes om. 1986 köptes fastigheten av familjeföretaget Andersson Fastighets Company AB och ägs sedan 2017 av ett dotterbolag till detta, Minifarmer AB.



Flygfoto med röd markering som visar fastighetens läge vid Nytorget (Stockholms stad).



Karta med planområdet markerat i rött (Stockholms stad).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen går att läsa ”Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner byggs ut i takt med befolkningsutvecklingen. [...] Med ett växande antal barn krävs ett särskilt fokus på nya skolor och förskolor.”

”Stockholm står, liksom landet i övrigt, inför en kraftig ökning av antalet äldre. Fram till år 2040 blir nästan 100 000 fler stockholmare 65 år och äldre. Av dessa blir drygt 35 000 fler 80 år eller äldre. Behovet av äldreomsorg ökar och det kommer att vara 3 000 fler personer som har äldreomsorg 2030 och närmare 8 000 fler år 2040.”

### Detaljplan

Enligt gällande detaljplan 1849B från 1937, som kompletterades med tilläggsbestämmelser i detaljplan 7655 från 1983, får fastigheten endast användas för bostadsändamål, med undantag för bottenvåning och undervåning där mindre anläggningar och institutioner som är att betrakta som bostadskomplement får inrymmas. Undervåningen får även anordnas för affärsändamål och dylikt. År 2005 upphävdes vindsinredningsförbudet för fastigheten med detaljplan P2003-11095.

### Bygglov

I fastigheten Bonden Mindre 14 finns, utöver planenliga bygglov för verksamheter i bottenvåning och för lägenheter i fastigheten, ett antal permanenta bygglov som beaktas i planarbetet. Till exempel bygglov från 2001 för kontor i Förskolan Hörnets lokaler på våning 1, bygglov från 1986 för förskola i Montessoriförskolans lokaler på våning 2 och för dagverksamhet i Nytorgsträffens lokaler på våning 1 och bygglov från 1992 för äldreboende i Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboendes lokaler på våning 3, 4 och 5.

### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-02-14 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för att bekräfta befintlig användning inom fastigheten Bonden Mindre 14.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, vilket är ett riksintresse för kulturmiljövård. En riksintressant kulturmiljö är ett område som är så präglad av sin historia att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

Kvarteret Bonden Mindre består av ett slutet stadskvarter med innergård. Fastigheten Bonden Mindre 14 består av två sammanhängande hörnhus vars fasader vetter mot Bondegatan, Nytorgsgatan och Skånegatan, samt den egna innergården. Byggnaden ritades av arkitekten Carl Åkerblad och uppfördes 1929-1930 som hem för gamla och består av två sammanhängande hörnhus med 6 våningar, exklusive vindsvåning. Interiört är rummen tydligt organiserade kring en mittkorridor som sammanlänkar alla tre trapphus. Vid uppförandet bestod våning 2-5 av små bostäder om 1-2 rum med kokvrå. 1978 moderniserades huset och byggdes om. Enligt Stadsmuseets innerstadsinventering, färdigställd 1983, består fasaden av ädelputs, typ sprutputs. Fasaden mot gatan har två olika kulörer, gul mot Skånegatan och varmröd mot Bondegatan. Gårdsfasaderna är ljusgula. Den översta våningen mot Bondegatan är utformad som en kungsvåning. Entrépartier till trapphusen är utförda i ek. Byggnadens gestaltning präglas av avskalade och geometriska drag, utan klassiska ornament men med omsorg om detaljer. Tiden då byggnaden uppfördes kan beskrivas som en skärningspunkt för arkitekturen i Stockholm, mellan 1920-talets nordiska klassicism och funktionalismens genombrott på 1930-talet. Byggnaden bedöms av Stadsmuseet vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.



Ritning som visar fasad mot Nytorgsgatan (Ripellino Arkitekter)

## Nuvarande användning

### Bostäder

Fastigheten Bonden Mindre 14 rymmer i nuläget 31 hyreslägenheter och ett kollektivboende med plats för 11 boende. Samtliga lägenheter finns på våning 3-6. Stockholms Universitet hyr 12 av lägenheterna och upplåter dessa till gästforskare och liknande som vanligtvis bor här i ett till två år.

### Kommersiell service

Fastigheten Bonden Mindre 14 rymmer i nuläget fyra olika kommersiella verksamheter.

1. En klädbutik som hyr 256 m<sup>2</sup> och har entré från Skånegatan.
2. En secondhandbutik för främst kläder som hyr 306 m<sup>2</sup> i bottenvåning och har entré från hörnet Skånegatan/Nytorrgsgatan, mot Nytorget.

Båda dessa verksamheter är tydligt utåtriktade och har samlat sina personalytor och liknande mot gården. De två andra verksamheterna ligger delvis i souterräng från gatan och upplevs mindre publika.

3. En musikstudio som hyr 346 m<sup>2</sup> och har egen entré från Nytorrgsgatan.
4. Ett "eventkök" som erbjuder matlagingskurser, konferens och matfoto. Verksamheten hyr 282 m<sup>2</sup> och har två entréer, en från Nytorrgsgatan 42 samt en via trapphuset från Bondegatan 40.

### Förskoleverksamhet

I fastigheten Bonden Mindre 14 bedrivs idag två förskolor, Förskolan Hörnet och Montessoriförskolan Södermalmsbarnen.

1. Förskolan Hörnet är en kommunal förskola med fem åldersuppdelade avdelningar, i nuläget har förskolan 104 barn (maxantal 110 st). Förskolan har lokaler på våning 1 och 2 med en totalyta på ca 1275 m<sup>2</sup> LOA (lokalarea). Förskolan Hörnet har funnits i fastigheten sedan 1992. Förskolans lokaler på våning 2 har haft ett tillfälligt bygglov som har gått ut och lokalerna på våning 1 har



permanent bygglov från 2001, men för kontorsverksamhet.

2. Montessoriförskolan Södermalmsbarnen är en fristående förskola med max 23 barn i en avdelning. Förskolan har lokaler på våning 2 med en totalyta på 173 m<sup>2</sup>. Förskolans lokaler har permanent bygglov sedan 1986.

#### Vård- och omsorgsboende

Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende är ett kommunalt boende för demenssjuka äldre som inte klarar av att bo själva. Det finns ett mindre antal ”växelvårdsplatser” där boende bor två veckor hemma och sedan två veckor på boendet. Övriga platser är permanentboende. I nuläget finns det totalt 31 boende och majoriteten bor här i ca två år. Boendet har ungefär 40 anställda. Nytorpgården hyr 1948 m<sup>2</sup>, fördelat på våning 3-5. Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende har ett permanent bygglov för äldreboende sedan 1992.

#### Dagverksamhet

I fastigheten Bonden Mindre 14 finns idag tre dagverksamheter.

1. Nytorgsträffens dagverksamhet är ett anhörigcenter och mötesplats för seniorer i Södermalms stadsdelsområde. Det är en öppen verksamhet, det vill säga vem som helst är välkommen och ingen föransmälning krävs. Antalet besökare varierar men i snitt 10-20 lunchgäster per dag. Nytorgsträffens dagverksamhet har permanent bygglov från 1986.
2. Skånegatans dagverksamhet är biståndsbeviljad och riktar sig till äldre. Här finns max 20 platser, men i nuläget nyttjas ca 13-17 platser. Verksamhetens lokaler fick bygglov 2019-04-18.
3. Magdas dagverksamhet finns på våning 1 och nås via trapphuset från Skånegatan 75. Verksamheten riktar sig till personer över 65 år som bor kvar hemma, har en demensdiagnos eller är under pågående minnesutredning. Det är ca 20 besökare per dag och arbetsplats för fyra personer. Lokalerna ingår i det bygglov som gäller för Skånegatans dagverksamhet.

### Kök

Kök finns på våning 2 i Förskolan Hörnets lokaler och här arbetar en kock och två köksbiträden. Här lagas maten till Förskolan Hörnet, till två av dagverksamheterna i huset, samt till Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende.

### Entréer och logistik

Skånegatan 75 är boendeentré och besöksadress för samtliga dagverksamheter, Montessoriförskolan Södermalmsbarnen, Förskolan Hörnet (en av tre entréer) och Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende. Till Skånegatan 75 sker även varuleveranser och avfallshämtning, dock inte för Förskolan Hörnet. Soprummet på Skånegatan 75 innefattar endast restavfall.

Nytorpgatan 44 är boendeentré och besöksadress för Förskolan Hörnet (en av tre entréer). Hit sker även Förskolan Hörnets varuleveranser samt en del av Nytorpgårdens varuleveranser (hjälpmedel). Kvarterets huvudsakliga avfallshämtning sker via detta trapphus då det är här det finns källsortering.

Bondegatan 40 är bostadsentré och fungerar som entré för Förskolan Hörnet, i synnerhet för verksamheten på våning 1.

De kommersiella verksamheterna får varuleveranser direkt till sina respektive lokaler. Anvisad plats för leveransfordon finns i närheten av Skånegatan 75 respektive Nytorpgatan 44.

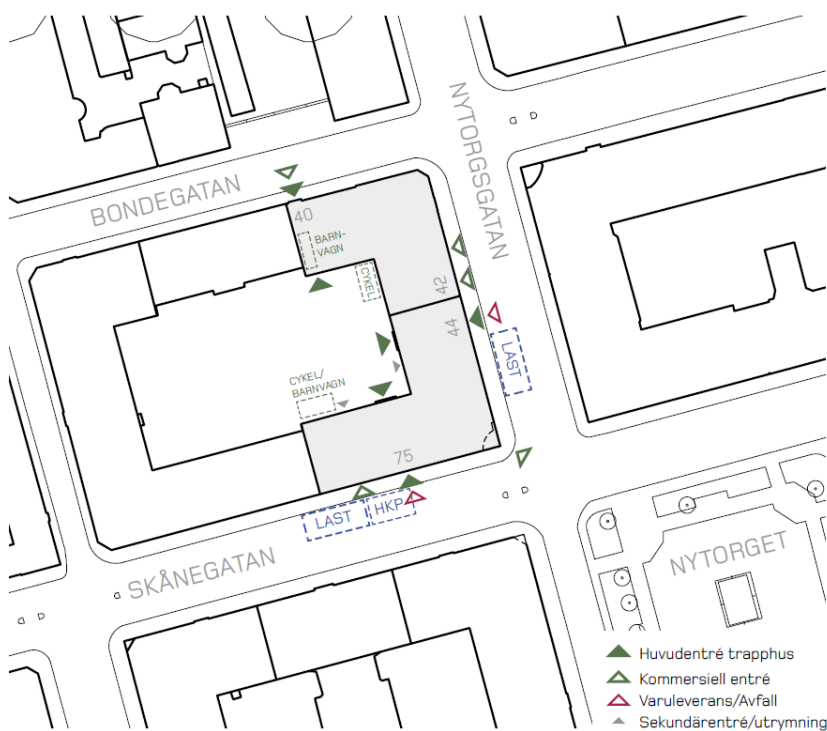


Bild som visar entréer och logistik (Ripellino Arkitekter)

### Innergård

Till fastigheten Bonden Mindre 14 hör en innergård med en area om totalt 517 m<sup>2</sup>. Gården är uppdelad i två nivåer. Den nedre delen ligger på gatuplan och nås direkt via trapphuset vid Skånegatan, samt via trappor från trapphuset vid Nytorrgsgatan. Den övre delen ligger på våning 1 och nås via trappor och hiss från Bondegatan 40 och Nytorrgsgatan 44. Innergården har en area om totalt 517 m<sup>2</sup>.

Den nedre gården som är 357 m<sup>2</sup> består ungefär till hälften av en upphöjd lekyta för förskoleverksamheten. På denna finns fast lekutrustning bestående av en sandlåda och en lekställning med rutschkana. Här finns också en komplementbyggnad med förråd för lekutrustning samt en trappa som leder upp till en förbindelsebro över till gården på våning 1. På den nedre gården finns också en sittplats för boende på vård- och omsorgsboendet, en glaspaviljong som tillhör det inhyrda eventköket, cykelparkering och barnvagnsförråd. Resten av den nedre gården består av asfalterad kommunikationsyta med bland annat en ramp som leder upp till den upphöjda lekytan.

Den övre gården är 160 m<sup>2</sup> och fungerar som lekyta för förskoleverksamheten. Gården består av en terrass på takbjälklag med trätrall som markmaterial. Under denna ligger eventkökets lokaler. På terrassen finns en paviljong med sittplatser och den fasta utrustningen utgörs av en sandlåda och ett gungdjur.

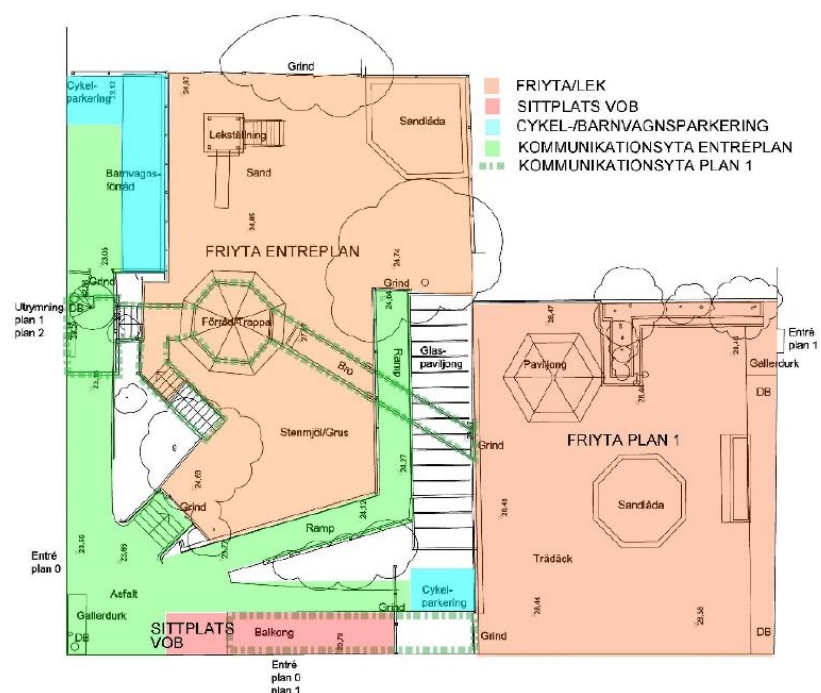


Bild som visar innergården och dess nuvarande funktioner (Zoen AB).

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Den nedre gården har vandrande skugga och ligger delvis helt i skugga under dagen medan terrassen delvis saknar skugga.

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är till största del bebyggt med hus, resterande yta består av en asfalterad innergård med totalt fyra mindre träd och buskträd. Mindre planteringar med buskar finns på gården och gångbron. Fasaderna ovanför orangeriet är inklädda med klättevildvin.

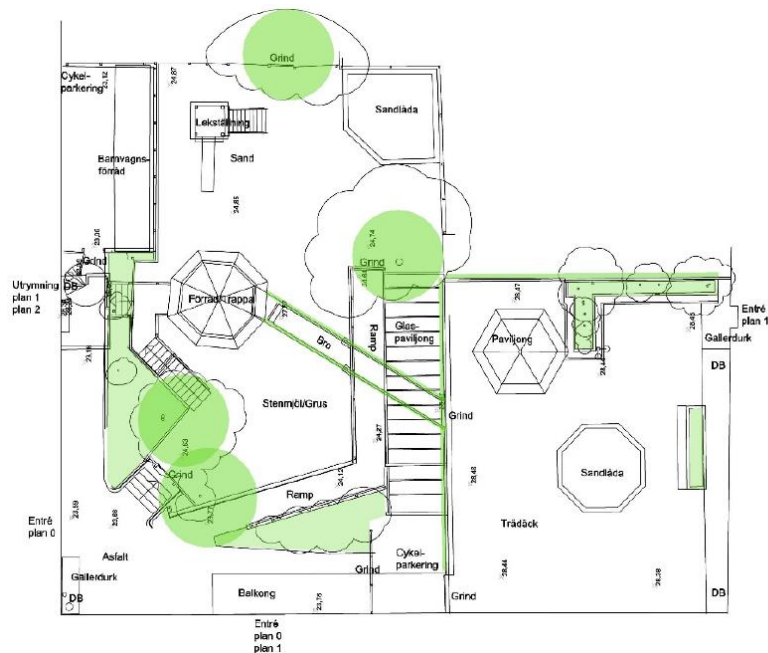


Bild som visar var vegetation finns på gården idag (Zoen AB).

Södermalm karaktäriseras av en varierande topografi, med större bergsområden som avbryts av långsmala dalgångsstråk. Vita Bergen, öster om planområdet, är en för stadsdelen tongivande höjd, 46 meter över havet. Vitabergsparken är en av Stockholms viktiga bergsparker som anlades runt förra sekelskiftet. Här finns många olika träd, både inhemska och mer ovanliga arter.

#### Rekreation och friluftsliv

Närbelägna Vitabergsparken 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. Intill planområdet ligger Nytorget som är en park i två delar, med en vistensedel och en lekpark. Parken har ett mycket hårt besökstryck under vår- och sommartid.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### Översvämningsrisker

Vid skyfall bedöms brunnskapaciteten på gården och ledningskapaciteten inte fullt ut kunna hantera dagvattenmängden. Eftersom gården är kringbyggd och då dess lägsta lågpunkt ligger lägre än trapphus mot intilliggande lägsta gata, Skånegatan, riskerar källaren utsättas för översvämning vid skyfall. Möjligheten till fördröjning och infiltration på gården är begränsad med tanke på gårdens storlek. Viss förbättring skulle kunna åstadkommas genom renovering av befintliga växtbäddar och genom att utöka andelen grönyta och tillskapa mer genomsläppliga ytor. Vid en upprustning av gården skulle enklare fördröjnings- och infiltrationsmagasin eller skelettjordar under hårdgjorda ytor kunna anläggas för att förbättra omhändertagandet av dagvatten, öka infiltrationen och därmed minska risken för översvämning vid skyfall.

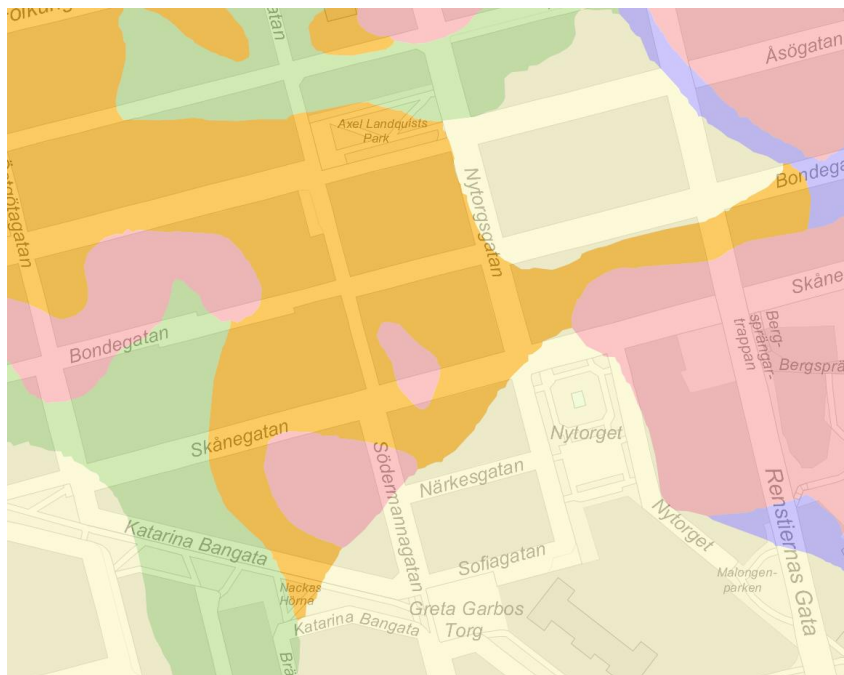
#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö som är en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS mars 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Geotekniska förhållanden**

#### Markförhållanden

Miljödataportalens byggnadsgeologiska karta visar att marken under planområdet består av växellagring, vilket innebär en sekvens av olika jordlager med variabel tjocklek och utsträckning.



Byggnadsgeologisk karta (Miljödataportalen).

#### Markradon

Radonförekomst har inte utretts i detta skede.

#### Markavvattning

Dagvattensystemet i denna del av Södermalm består av ett kombinerat ledningssystem, det vill säga gemensamma ledningar för spill- och dagvatten med recipient Strömmen. Ledningsnät som blandar spillvatten och dagvatten kan överbelastas av stora regn eller snabb snösmältning vilket innebär risk för översvämning vid extrem väderlek.

#### Dagvatten

Kvarteret Bonden Mindre 14 har en befintlig dagvattenhantering där takavvattning mot gården leds via stuprör med utkastare till dagvattenbrunnar på gården eller direkt via stuprör till en kombinerad dag- och spillvattenledning innan anslutning till stadens kombinerade ledningssystem. Takavvattning mot gata sker via stuprör med utkastare och rännal i gångbana till dagvattenbrunnar i gata. På gatuplan leds ytvattnet till tre dagvattenbrunnar placerade i gårdens lågpunkter. På våning 1 leds både takvatten från ovanförhängande tak och terrassvattnet till två dagvattenbrunnar placerade i en bred plåträna.

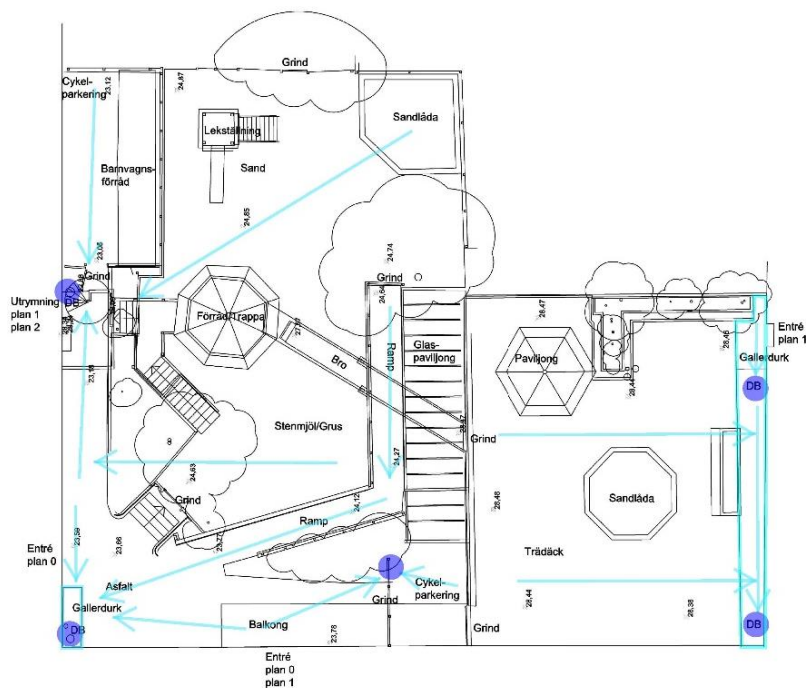


Bild som visar dagvattenhantering på innergården (Zoen AB).

### Stadsbild

Södermalm består till stor del av tät rutnätsstad. Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service och omgärdas av vatten vilket är en uppskattad kvalitet. Området kring Nytorget är välbesökt för sina caféer, restauranger, butiker och parkmiljöer.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

#### Kulturlandskap

Till områdets värdefulla, karaktäristiska drag hör den småskaliga bebyggelsestrukturen kring Nytorget och Vitabergsparken. Stenstadens ordnade planmönster är anpassat till Vitabergsparken med vägar som följer bergets oregelbundna utbredning.

### **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. 150 meter från planområdet ligger Katarina Södra skola som har årskurserna F-6.

#### Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger cirka 100 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

Gatunätet omkring planområdet består av ett tätt rutnät. Runt kvarteret Bonden Mindre löper Bondegatan, Nytorgsgatan, Skånegatan och Södermannagatan.

#### Biltrafik

På gatorna kring kvarteret Bonden Mindre är högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Dessa är relativt lugna kvartersgator, med mellan 500-5100 fordon/dygn. Bondegatan är vid kvarteret Bonden Mindre enkelriktad österut.

#### Parkering

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



### Gång- och cykeltrafik

Kring planområdet sker gångtrafiken på trottoarer, som finns på båda sidor om alla gator som omger kvarteret. Cykeltrafik sker i blandtrafik.

### Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i bra kollektivtrafikläge med närhet till flera busshållplatser och ca 600 meter till Skanstulls och Medborgarplatsens tunnelbanestation.



Karta som visar kollektivtrafiknätet i området. Planområdet är markerat med röd ring (Stockholms stad).

### Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade finns idag utanför entrén på Skånegatan 75. Kring fastigheten finns i övrigt kantstensparkering och därmed möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade om behov skulle uppstå. Inom fastigheten har man löst tillgänglighet med ramper, och hissar finns i samtliga trapphus. Trapphuset på Bondegatan bedöms däremot inte som tillgängligt eftersom hissen är liten och endast nås med trappor.

### Störningar och risker

#### Luft

Av stadens översiktliga kartläggning framgår att de gator som gränsar till planområdet inte överstiger miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid eller partiklar.

## Buller

Resultat från trafikbullerutredningen visar att:

- Ljudnivåer utanför fasad som vetter söder ut mot Skånegatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 58-61 dBA och maximala nivåer mellan 78-83 dBA.
- Ljudnivåer utanför fasad som vetter öster ut mot Nytorrgsgatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 61-65 dBA, och maximala nivåer mellan 78-83 dBA.
- Ljudnivåer utanför fasad som vetter norr ut mot Bondegatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 57-61 dBA, och maximala nivåer mellan 77-83 dBA.



Bild som visar trafikbullernivåer (ekvivalenta nivåer) mot fasader (LN Akustikmiljö).

## Farligt gods

Planområdet är inte beläget i nära anslutning till primär- eller sekundärled för farligt gods.

## Planförslag

### Användning

Förslaget innebär en ny detaljplan som bekräftar befintlig användning inom fastigheten, samt öppnar upp för en viss flexibilitet inför möjliga framtida behov. Detta görs med följande användningsbestämmelser:

- B: Bostäder får inrymmas på våning 1-5 samt vindsvåning.
- S1: Förskola får inrymmas om maximalt 1500 m<sup>2</sup> LOA (lokalarea).
- D1: Vård- och omsorgsboende får inrymmas om maximalt 3000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea).
- C1: Centrumändamål får finnas på våning 0 (gatuplan) och på våning 1
- C2: Endast centrumändamål får finnas på våning 0 mot Skånegatan
- K1: Kontor får finnas om maximalt 1000 m<sup>2</sup> BTA

Förslaget innebär att bostäder får finnas i hela fastigheten, bortsett från våning 0, där centrumändamål föreslås, i enlighet med dagens användning.

Förslaget innebär också att förskola får inrymmas, dock om maximalt 1500 m<sup>2</sup> LOA. Befintlig förskoleverksamhet i fastigheten använder totalt 1448 m<sup>2</sup> LOA.

Förslaget innebär också att vård- och omsorgsboende får inrymmas i fastigheten, dock om maximalt 3000 m<sup>2</sup> BTA. Befintligt vård- och omsorgsboende i fastigheten använder totalt 1948 m<sup>2</sup> BTA, och förslaget innebär att befintlig användning blir planerlig, samt att möjlighet ges att ansöka om bygglov för att utöka verksamheten med ca 50 % om behov uppstår.

Förslaget innebär också att centrumändamål tillåts på våning 0 och på våning 1. I lokaler på våning 0 mot Skånegatan ska centrumändamål finnas, detta för att platsen bedöms lämpad för publika verksamheter som bidrar till en levande stadsmiljö.

Förslaget innebär också att kontor tillåts i fastigheten, dock om maximalt 1000 m<sup>2</sup>. Kontor finns ej i fastigheten i nuläget, men permanent bygglov för kontor finns på våning 1. Förslaget

innebär att bygglovets planer blir planer samt att möjlighet finns att utöka kontorsverksamheten om behov uppstår.

### **Byggnaden**

Byggnadshöjden (skärningspunkten mellan fasad och tak) tillåts vara 48 meter över stadens nollplan. Utöver detta får befintliga takkupor finnas. Taklutning tillåts om max 30 grader.

En varsamhetsbestämmelse för exteriören, tak och takkupor föreslås. Bestämmelsen innebär att exteriören, tak och takkupor i huvudsak ska bevaras. Med exteriören menas byggnadens ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, indelning och material. Även utformningen av hörnen avses, som enligt den tidigare detaljplanen 1849B skulle tillgängliggöra för allmän gångtrafik och tillgodose trafiksäkerheten. Taket och takkuporna föreslås också bevaras i huvudsak.

### **Innergård**

Detaljplanens föreslagna användningsbestämmelser gäller även på innergården, vilket innebär att marken får anordnas som yta för verksamheternas och bostädernas behov.

Marken på fastighetens innergård föreslås vara delvis korsmark, delvis ringkorsmark. Detta innebär att marken på den nedre delen av innergården får bebyggas med mindre komplementbyggnader, och att marken på den övre gården får bebyggas med mindre komplementbyggnader samt underbyggas med beträdbart bjälklag. Den sammanlagda arean samt arean för enskilda byggnader är begränsade i planbestämmelserna för att möjliggöra för de komplementbyggnaderna som finns på gården idag, samt för att begränsa möjligheten att bygga fler eller större komplementbyggnader.

Fastighetens innergård föreslås få en upprustning och en justerad användningsindelning för att bättre passa de verksamheter som finns i fastigheten idag. Detta innebär bl.a. att lekytan ökas med 30 m<sup>2</sup> och att vård- och omsorgsboendet får en större uteplats.

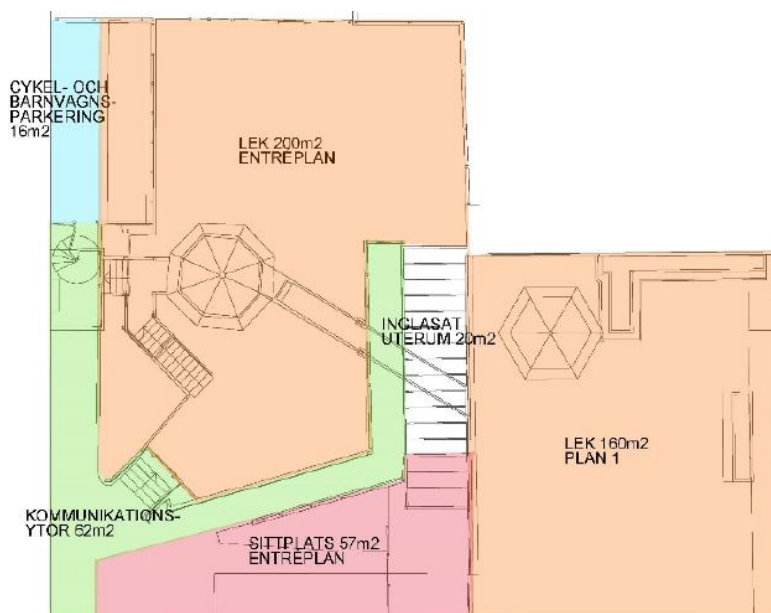


Bild som visar användningsindelning av gården (Zoen AB).

Lekyta: 360 m<sup>2</sup>

Kommunikationsytor: 62 m<sup>2</sup>

Sittplats: 57 m<sup>2</sup>

Inglasat uterum (tillhör det inhyrda eventköket): 20 m<sup>2</sup>

Cykel- och barnvagnsparkering: 16 m<sup>2</sup>

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, el/tele och energiförsörjning  
Befintligt system inom fastigheten ska utnyttjas.

#### Avfallshantering

Hushållsavfall slängs i soprum som finns på gatuplan i anslutning till trapphusen vid Skånegatan 75 och Nytorrgsgatan 44, samt i sopnedkast på Nytorrgsgatan 44. Grovsopor slängs i soprummet på Nytorrgsgatan. Här finns kärl för grovsopor som papp, kartong, glas, metall, elektronik och plast, samt skåp för kylda sopor. Avfallshämtning sker på Skånegatan och Nytorrgsgatan.

#### Räddningstjänst

Räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade så att fastigheten är tillgänglig för räddningstjänsten.

Uppställningsplatser för räddningstjänstens behov finns i anslutning till entréer och portar.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som avses i plan - och bygglagen och miljöbalken.

Stadsmuseet bedömer att föreslaget detaljplanearbete inte får sådan miljöpåverkan att behov av MKB avseende kulturhistoriska värden föreligger.

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.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö som är en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till stadens kombinerade avloppsledningssystem. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Hammarby Sjö. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Störningar och risker

#### Buller

Trafikbullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för fastighetens fasader mot gata uppgår till 57-65 dBA, och fasader mot innergården 35-36 dBA. Gällande riktvärden enligt

miljöbalkens förordning om trafikbuller anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Undantag ges för bostäder om max 35 m<sup>2</sup>, där gäller istället att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Vård- och omsorgsboenden omfattas av samma riktvärden för buller som bostäder. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Bonden Mindre 14 som har bygglov sedan tidigare påverkas inte av den gällande trafikbullerförordningen. När en eventuell åtgärd som kräver bygglov ska utföras, som t.ex. vid en utökning av lägenheter för vård- och omsorgsboendet, ska bostäderna utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras. Detta innebär i praktiken nya bostäder som är större än 35 m<sup>2</sup> ska ha minst ett bostadsrum där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 60 dBA, uppfylls. I ett fall där bostaden enbart är vänd mot fasad eller fasader där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till 61-65 dBA, får bostaden vara max 35 m<sup>2</sup>.

### **Barnkonsekvenser**

I Stockholms innerstad är möjligheten att tillskapa stor friyta för förskolor begränsad. Många förskolor i innerstaden har liknande utmaningar med en liten, eller i vissa fall ingen, förskolegård. På mindre förskolegårdar kan barn få svårt att utveckla lek och socialt samspel, och i längden kan begränsade utemiljöer ge konsekvenser för barns motoriska utveckling. Många förskolor i Stockholms innerstad använder därför i stor utsträckning stadens allmänna parker och grönområden i sin verksamhet.

De två förskolorna i fastigheten Bonden Mindre 14 delar i nuläget på en liten förskolegård. Vid utvistelse på gården tillses att varje barn får största möjliga friyta genom schemaläggning som sker i samarbete mellan förskolorna. Gårdens begränsade storlek ställer dock krav på pedagogerna och förskolorna att arbeta aktivt med barnen genom utflykter för att ge dem möjlighet till fri lek. De har anpassat sin verksamhet till att använda närbelägna parker såsom Nytorget (ca 50 meter promenadavstånd) och Vitabergsparken (ca 200 meter promenadavstånd) i sin pedagogiska verksamhet. Parkerna inrymmer större friytor lämpliga för fri lek såsom spring, pulkaåkning och klätter- och balanslek och kompletterar den egna innergården. Den föreslagna detaljplanen innebär att förskoleverksamheten som finns i fastigheten idag tillåts i sin nuvarande storlek, men möjligheterna att utöka den begränsas.

Planförslaget innebär därför ingen negativ förändring för förskolebarnen mot hur situationen ser ut idag.

### **Sociala värden**

Verksamheterna i fastigheten bedöms kunna bidra till närområdets attraktivitet och till att levandegöra staden. Idag möts människor i olika åldrar och socioekonomiska klasser i fastigheten. Här bor, arbetar, lever, umgås, utbildas och vårdas människor. I den socialt värdeskapande analysen som baseras på bl.a. intervjuer med personal i verksamheterna framgår att de som vistas i fastigheten trivs och upplever platsen som trygg. I och med verksamheternas olika behov och de fysiska begränsningarna inom fastigheten som t.ex. gårdens storlek, har verksamheterna anpassats därefter. Genom planering, schemaläggning och särskilt hänsynstagande verksamheterna emellan samnyttjas lokaler och gård effektivt.

### **Tidplan**

Samråd 7 maj 2019 – 18 juni 2019  
Granskning Q3 2019  
Antagande Q4 2019

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

##### **Huvudmannaskap**

Fastigheten ägs av Minifarmer AB. Allmän plats ingår ej i planområdet.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1849B, Pl 7655 och P2003-11095 helt upphör att gälla inom planområdet.



### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör fastigheten Bonden Mindre 14 som ägs av Minifarmer AB.

Användning av mark

Området avses användas för bostads-, centrum- och kontorsändamål samt förskola och vård- och omsorgsboende. På innergården föreslås mindre komplementbyggnader tillåtas.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs inte fastighetsbildning.

### **Genomförandetid**

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