

Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 0850812201

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
30 januari 2020

Förslag till detaljplan för Bergsgruvan Större 9 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-05673

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justerad omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan med syftet att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 12 nya bostäder och lokaler i bottenvåningen mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan Större 9.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget innebär att det nya huset utformas i samklang med kvarteret i övrigt och att det särskilt anpassas till det befintliga bostadshuset.

Förvaltningen noterar att den idag obebyggda gården med träd, buskar och gräsmatta till stora delar kommer att tas bort vid ett genomförande av planen. Enligt förvaltningen är det därför viktigt att se över möjligheten till kompensationsåtgärder på den gårdsyta som blir kvar så att förlusten av stadsdelsområdets sammanlagda grönstruktur begränsas. Förvaltningen noterar dock att den föreslagna gården endast kommer att rymma begränsade planteringsytor och merparten utgörs av hårdgjord yta. Detta innebär en utmaning beträffande hantering av dagvatten och upprätthållande av ekosystemtjänster på platsen. Genom att ta bort det befintliga trädet innebär det en påverkan för stadsmiljön i området, såväl estetiskt som biologiskt.

Förvaltningen noterar även att planförslaget innebär att vistelseytor för barn minskar.

Förvaltningen har inga önskemål om gruppbofästheter i projektet då det totala antalet bofästheter i projektet är så pass begränsat.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag med syftet att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 12 nya bofästheter och lokaler i bottenvåningen mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan Större 9.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 5 januari 2020. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 30 januari 2020. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 20 januari och i rådet för funktionshindersfrågor den 21 januari.

Ärendet

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:
Dagvattenutredning, beräkning av trafikbuller, översiktlig miljöteknisk markundersökning, kulturmiljöanalys och konsekvensbedömning, brandskyddsbeskrivning, dagsljusberäkningar samt ett gestaltungsprogram och solstudie.

Handlingarna i ärendet finns hos förvaltningens handläggare men kan också nås via följande länk:

<https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2018-05673>

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 12 nya bofästheter (hyresrätter) och lokaler i bottenvåningen mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan Större 9. Den nya byggnadens volym och proportioner ska vara i samklang med kvarteret i övrigt och ha en hög arkitektonisk kvalitet. I fastighetens befintliga byggnad kan två nya bofästheter inredas på vinden. Befintlig byggnads kulturhistoriska värde

beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att värna stadsbilden mot gatan.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Bergsgruvan Större 9. Fastigheten är belägen i hörnet av Timmermansgatan och Högbergsgatan på västra Södermalm. Hela fastighetens yta är cirka 510 kvadratmeter och den obebyggda delen är cirka 260 kvadratmeter. Bergsgruvan Större 9 ägs av Bullerbadius AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget ligger, enligt stadsbyggnadskontoret, i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. För Södermalms del framgår att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig stadsstruktur.

Detaljplan

Gällande plan 1982, från 1938, anger byggnadskvarter för bostäder. Det obebyggda området är gård med prickmark, dvs marken får inte bebyggas. Plan 2003-11118, från 2007, har som syfte att upphäva förbudet mot att inreda bostäder i vindsvåning i plan 1982. Genomförandetiden är passerad.

Riksintressen

Området ingår i riksintresseområdet ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Området ingår inte i någon av riksintressets värdekärnor.

Förutsättningar

Natur

Den obebyggda gården består av gräs, betongplattor, ett mindre träd och några buskar. Gården används som uteplats, cykelparkering och för avfallsbehållare. Avståndet till Bergsgruvans park med grönska och lekplats är cirka 150 meter.

Befintlig bebyggelse

Halva fastigheten Bergsgruvan Större 9 är bebyggd med ett femvåningshus uppfört år 1884. I bottenvåningen finns en restaurang och en föreningslokal. Vinden är inredd med förråd.

Stadsbild

Fastigheten är belägen i ett kvarter i 1800-talets rutnätsstad. På södra sidan om Högbergsgatan råder en annan karaktär där

bostadsbebyggelsen från 1900-talets mitt ligger friare placerad och anpassad till topografin. Bebyggelsen kompletterades i slutet av 1990-talet på Högbergsgatans södra sida med ett bostadshus i slänten mot Högbergsbacken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten är grönklassad i Stadsmuseet klassificering. Grönklassning innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historik, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Offentlig service

Det finns tre skolor inom 300 meters avstånd från planområdet. Det finns även flera förskolor i närområdet.

Kommersiell service

Det finns ett stort utbud av service i form av handel och restauranger i närområdet. Idrottsverksamheter och kultur i olika former finns inom 500 meter från planområdet.

Gator och trafik

Fastigheten ligger i korsningen Högbergsgatan och Timmermansgatan. Båda gatorna är dubbelriktade och har boendeparkeringsplatser. Timmermansgatan trafikeras av cirka 4 900 fordon/vardagsdygn och Högbergsgatan av cirka 2 700 fordon/vardagsdygn. Fastigheten saknar egna parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik i form av flera busslinjer på Timmermansgatan. Det är cirka 300 meter till både tunnelbana och pendeltåg.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad har inte tillgängliga entréer då bottenvåningen ligger cirka tre trappsteg upp från gatans nivå utan hiss eller ramp. Det finns en liten hiss från bottenvåningen till alla bostadsvåningar. Avfall lämnas utomhus på gården.

Störningar och risker

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på den obebyggda delen av planområdet. Av de fem provpunkter som tagits uppvisade en punkt föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning.

Luftpartikelnivån, PM10, och kvävedioxidnivån ligger under miljö kvalitetsnormer för luft.

Stadens trafikbullerkartering visar att bullernivåerna ligger mellan 55-65 dBA mot gatan.

Planförslaget

Ny och befintlig bebyggelse

Planförslaget innehåller ett befintligt bostadshus som ska bevaras för sina kulturhistoriska värden och ett nytt bostadshus. Båda byggnaderna har lokaler mot gatan i bottenvåningen. Den nya byggandens volym och proportioner ska, enligt förslaget, vara i samklang med kvarteret i övrigt och särskilt anpassas till det befintliga bostadshuset. De publika lokalerna mot gatan ska bidra till en levande gatumiljö.

Förslaget innebär att det nya huset ska utformas så att det samspelar med grannbyggnadens utformning. Ovanför huvudentrén kan ett burspråk uppföras som skapar ett väderskydd över entrén samtidigt som det är ett byggnadselement som återfinns i kvarteret. Utkragade balkonger mot gatan får inte finnas.

Bostadsgården

Förslaget innebär att en bostadsgård, med måtten 6 x 14 meter, möjliggörs innanför det nya bostadshuset. Gården ska iordningsställas för cykelparkering, planteringsbäddar med dagvattenhantering och som vistelseyta för de boende.

Befintligt bostadshus

Det befintliga bostadshuset föreslås i huvudsak skyddas och bevaras. Planförslaget medger dock att vindskupor kan tas upp på taket så att lägenheter kan inredas på vinden. En takterrass mot gården kan byggas. Som en följd av det nya husets uppförande kommer en fönsterrad mot väster samt trapphusfönster byggas för och ett parti av taket anpassas så det ansluter mot ny byggnad.

Gestaltningprinciper

En utgångspunkt för gestaltningen är att de båda byggnaderna på fastigheten ska ha egna individuella karaktärer. Den nya byggnaden föreslås få en samtida gestaltning, men de arkitektoniska elementen i byggnaden återfinns i grannbyggnaderna eller i de närmaste kvarteren.

I förslaget anges att fasaden i den nya byggnaden består av tegel i en varm ljus kulör. Som alternativ kan puts väljas som fasadmateriäl. Vidare föreslås att bygganden får stora rektangulära fönsteröppningar och franska balkonger.

Gator och trafik

Förslaget av tillkommande cirka 12 bostäder och verksamheter bedöms ha liten påverkan på trafikflödet.

Bilparkeringsplatser inom fastigheten bedöm inte kunna ordnas. I närbeläget garage kan fyra platser samt en besöksplats anordnas. Det innebär att för de cirka 12 nytillkommande bostäderna blir parkeringstalet cirka 0,35.

Befintlig byggnad har cirka 5 cykelplatser i källaren. Den nya byggnaden föreslås få 44 cykelplatser. På gården kan 12 cykelplatser anordnas vilket innebär totalt 61 platser. Fastighetens cykelparkeringstal blir då cirka 2 cyklar per lägenheter.

Tillgänglighet

Det nya bostadshuset blir fullt tillgängligt enligt stadens riktlinjer. Befintligt bostadshus är inte tillgängligt eftersom bostadsentrén och entréer till lokalerna är belägna tre trappsteg upp från gatan. I en avvägning har bedömning gjorts att det kulturhistoriska värdet motiverar att avsteg görs från riktlinjerna kring tillgänglighet. Det är möjligt att göra nya bostäder på vinden mer tillgängliga genom att nuvarande hiss byggs om så att den går upp på vinden och ner i källaren.

Konsekvenser

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.

Olägenhet för grannar

Det nya huset ligger i kvarterets södra sida på en tidigare obebyggd del av tomten. Byggnaden innebär att kvarteret blir slutet och att det inte längre kommer att vara möjligt för boende längre in på gården att se ut mot gatan. Gården kommer också att bli mörkare då solen från söder inte längre når gården i samma omfattning.

Solförhållanden på gård och fasader

En solstudie har tagits fram som visar sol- och skuggförhållanden under olika tider på dygnet i juni när solen står som högst och i mars, vid vårdagjämningen. Studie visar att det blir mer skugga på den egna fastigheten mitt på dagen och tidig eftermiddag. På eftermiddagen är det ingen stor skillnad på sol på den egna

fastigheten. Studien visar att grannfastigheten inne på gården påverkas under morgontimmarna. Vidare visas att den egna gården har sol helt eller delvis mellan 15-18 på eftermiddagen.

Ljusförhållanden i befintlig byggnad

En undersökning visar att de enkelsidiga bostäderna mot gården får något försämrade ljusförhållanden. Om nivåerna kommer att ligga under rekommendationerna kan lägenheten slås ihop med gatulägenheten för att dagsljuskraven ska uppnås.

Barnkonsekvenser

Gården som bebyggs är idag tillgänglig endast för barn boende i fastigheten. Som en följd av planen kommer gården minska och ligga i skugga större delen av dagen. Det nya bostadshuset kommer delvis skugga grannarnas gårdsmiljö.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på naturmiljön. En gårdsmiljö med träd, ett par buskar och en gräsmatta kommer att behöva tas bort.

Landskapsbild/stadsbild

Förslaget innebär att den obebyggda tomten bebyggs. Den obebyggda delen bidrar till gatubilden genom att det finns ett träd vars gröna krona sträcker ut mot gatan. Det kan också upplevas positivt att som förbipasserande kunna se in på gården. Samtidigt kan det eventuellt upplevas otryggt med en mörk tomt för förbipasserande. För grannfastigheterna innanför det nya huset blir det en negativ påverkan, då det inte längre är möjligt med utblicken mot gatan. Sol- och ljusinstrålningen in på gården kommer också att försämrats.

Den nya byggnaden ska harmonisera med bredvidliggande byggnad och inordna sig i stenstadens kvarter till volym, färg och form. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret konsekvenserna för stadsbilden och gaturummet som positiva.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planförslagets genomförande innebär betydande negativa konsekvenser för befintlig byggnad på fastigheten. Störst negativ påverkan blir det för trapphuset vars tredelade fönster helt byggs för. Från insidan kan dock fönstret bevaras vilket förmildrar den negativa påverkan.

Buller

Enligt förslaget uppgår maximal ljudnivå från tung trafik nattetid till 66-82 dB (A) för fasader mot Högbergsgatan. För att uppnå god ljudnivå kommer det vara dimensionerande vid val av fasaddelar.

Förorenad mark

För det planerade bostadshuset är antagen åtgärdsnivå ”känslig markanvändning”. Eftersom åtgärdsnivån överskreds i en av provtagningspunkterna behöver marken saneras.

Tidplan

Samråd: 2019-11-19 – 2020-01-05
Granskning: Augusti 2020
Antagande: November 2020

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget innebär att det nya huset utformas i samklang med kvarteret i övrigt och att det särskilt anpassas till det befintliga bostadshuset.

Förvaltningen noterar att den idag obebyggda gården med träd, buskar och gräsmatta till stora delar kommer att tas bort vid ett genomförande av planen. Enligt förvaltningen är det därför viktigt att se över möjligheten till kompensationsåtgärder på den gårdsyta som blir kvar så att förlusten av stadsdelsområdets sammanlagda grönstruktur begränsas. Förvaltningen noterar dock att den föreslagna gården endast kommer att rymma begränsade planteringsytor och merparten utgörs av hårdgjord yta. Detta innebär en utmaning beträffande hantering av dagvatten och upprätthållande av ekosystemtjänster på platsen. Genom att ta bort det befintliga trädet innebär det en påverkan för stadsmiljön i området, såväl estetiskt som biologiskt.

Förvaltningen noterar även att planförslaget innebär att vistelseytor för barn minskar.

Förvaltningen har inga önskemål om gruppbestäder i projektet då det totala antalet bestäder i projektet är så pass begränsat.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Medborgarplatsen 25
Box 4270
102 66 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Andreas Evestedt
Avdelningschef

Bilagor

1. Planbeskrivning, detaljplan för Bergsgruvan Större 9 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-05673.
2. Plankarta med bestämmelser.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2020-01-13
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2020-01-13