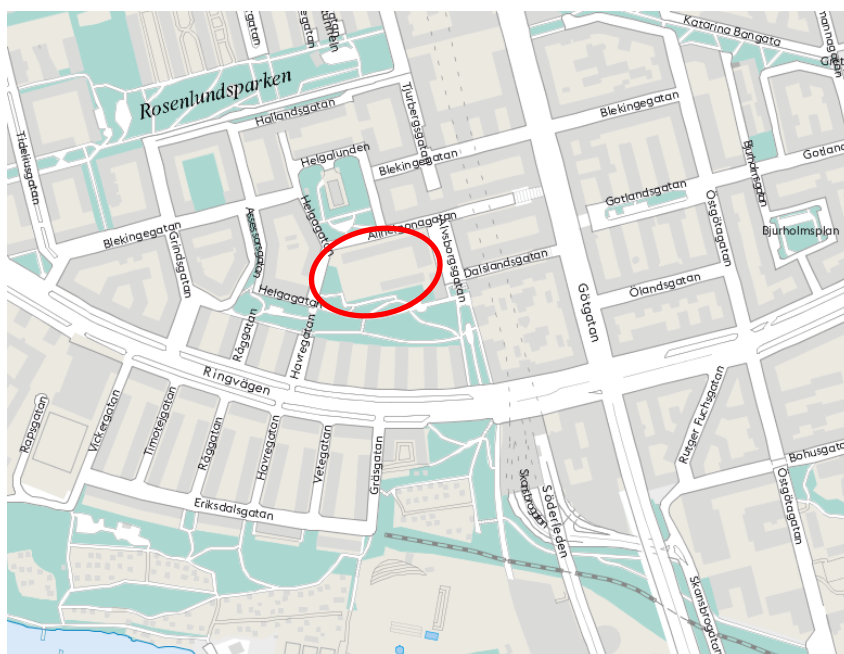


## Planbeskrivning

### Detaljplan för van der Huff 8 m. fl. i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2017-06896



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadshus längs med Helgagatan på Södermalm och att möjliggöra att skolgården underbyggs med parkeringsgarage och lokaler för förskola och centrumanvändning. Planens syfte är också att utveckla funktionerna i området runt Tjurbergsparken för att platsen ska bli mer levande och befolkad, bland annat genom att möjliggöra att befintlig mur kan ersättas med en fasad med fönster mot parken.

I planförslaget ställs höga krav på anpassning och kvalitet på de förändringar och tillägg som medges. Detta bland annat på grund av att planområdet ligger inom ett område med mycket höga kulturhistoriska värden, där skolbyggnaden är blåklassad och hela området berör riksintresse för kulturmiljövården. Planens syfte är därmed också att värna om de höga kulturvärden som området har genom att bekräfta skolverksamhetens funktion på fastigheten van der Huff 8 och förse befintliga byggnader inom planområdet med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

#### Huvuddrag

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus längs Helgagatan möjliggörs och att del av allmän parkmark övergår till privat kvartersmark. Den befintliga skolfastigheten bekräftas i sin användning som skola. Vidare innebär förslaget att ett garage tillåts under skolgården tillsammans med lokaler för skol - och centrumändamål där planförslaget möjliggör för att muren omvandlas till en fasad med fönster mot parken. Lokaler för centrumändamål möjliggörs även i bottenvåningen för det nya bostadshuset. I planförslaget tillåts inte markparkering på skolgården vilket avser att skapa förutsättningar för denna att utformas som ändamålsenlig utemiljö för skolverksamheten.

Flera funktioner föreslås och förutsätts kunna samnyttjas mellan de olika användningarna med planförslaget. Detta gäller bland annat parkeringsplatser för både bil och cykel, som föreslås i garaget för både bostäderna och verksamheterna. Även utemiljöerna och möjligheterna att röra sig tillgängligt till olika entréer och exempel soprum förutsätter ett visst samnyttjade av ytor som bland annat portiken.

Byggrätten för det nya bostadshuset ger cirka 3800 m<sup>2</sup> BTA och utifrån aktuell byggaktörs förslag som endast redovisar smålägenheter (cirka 30-40 m<sup>2</sup>) uppskattas planen möjliggöra för cirka 65 nya bostäder.

Planförslaget innebär förändringar av skolanläggningens skolgård och mur, där stora delar rivs och byggs om. På grund av områdets och skolanläggningens höga kulturhistoriska värden tillför denna nya detaljplan flera skydd- och varsamhetsbestämmelser på skolbyggnaden och på de delar av muren och skolgården som inte medges byggas om.

Planförslaget innebär även en påverkan på parken och utvecklingen av parken utanför planområdet. Delar av den övre delen av parken kommer med planförslaget mötas av en ny fasad istället för den idag slutna muren.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan och process**

Samråd	15:e september 2020 – 26:e oktober 2020
Granskning	September 2021
Antagande	December 2021

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Planprocess .....	5
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur- och parkmiljö .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Landskap- och stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig och kommersiell service .....	20
Gator och trafik .....	21
Störningar och risker .....	22
<b>Planförslag</b> .....	<b>23</b>
Ny bebyggelse .....	25
Friytor, utemiljöer .....	33
Parkområden .....	36
Gator och trafik .....	36
Teknisk försörjning .....	39
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>40</b>
Behovsbedömning .....	41
Natur- och parkmiljö .....	41
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	43
Landskaps- och stadsbild .....	44
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	44
Störningar och risker .....	47
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	48
Barnkonsekvenser .....	49
<b>Tidplan</b> .....	<b>50</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>50</b>
Organisatoriska frågor .....	50
Verkan på befintliga detaljplaner .....	51
Fastighetsrättsliga frågor .....	51
Ekonomiska frågor .....	51
Tekniska frågor .....	53
Störningar och påverkan under byggtiden .....	53
Genomförandetid .....	54

## 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

- *Kulturmiljöanalys* (Wenanders, 2018-04-30)
- *Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning* (Wenanders, 2020-06-29)
- *Landskapsanalys* (Sweco, 2018-10-19)
- *Trädbesiktning* (Arbor konsult AB, 2019-05-10)
- *Rotkartering* (Arbor konsult AB, 2019-08-23)
- *PM Skydd av träd* (Sweco 2020-03-30)
- *Barnkonsekvensanalys* (Arkitekturanalys sthlm AB, 2019-09-23)
- *PM Markmiljö* (Iterio AB, 2019-06-07)
- *PM Geoteknik* (Iterio AB, 2019-06-07)
- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2019-09-25)
- *Parkeringsutredning* (Per Lövendahl trafikplanering, 2019-08-27)
- *Buller* (Akustikbyrån, 2019-09-03)
- *Utlåtande brandsäkerhet* (Brandkonsulten, 2020-01-17)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Erseus arkitekter och Sweco)
- *Solstudier* (Erseus arkitekter, 2020-02-13)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Matilda Toft samt kartingenjör Oskar Jarheim. I ett tidigare skede har även stadsplanerare Lina Fihlen medverkat. Från exploateringskontoret har Maria Jäger medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

#### Syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadshus längs med Helgatan på Södermalm och att möjliggöra att skolgården underbyggs med parkeringsgarage och lokaler för förskola och centrumanvändning. Planens syfte är också att utveckla funktionerna i området runt Tjurbergsparken för att platsen ska bli mer levande och befolkad, bland annat genom att möjliggöra att befintlig mur kan ersättas med en fasad med fönster mot parken.

I planförslaget ställs höga krav på anpassning och kvalitet på de förändringar och tillägg som medges. Detta bland annat på grund av att planområdet ligger inom ett område med mycket höga kulturhistoriska värden, där skolbyggnaden är blåklassad och hela området berör riksintresse för kulturmiljövården. Planens syfte är därmed också att värna om de höga kulturvärden som området har genom att bekräfta skolverksamhetens funktion på fastigheten van der Huff 8 och förse befintliga byggnader inom planområdet med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

#### Huvuddrag

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus längs Helgagatan möjliggörs och att del av allmän parkmark övergår till privat kvartersmark upplåten med tomträtt. Den befintliga skolfastigheten bekräftas i sin användning som skola. Vidare innebär förslaget att ett garage tillåts under skolgården tillsammans med lokaler för skol- och centrumändamål där planförslaget möjliggör för att muren omvandlas till en fasad med fönster mot parken. Lokaler för centrumändamål möjliggörs även i bottenvåningen för det nya bostadshuset. I planförslaget tillåts inte markparkering på skolgården vilket avser att skapa förutsättningar för denna att utformas som ändamålsenlig utemiljö för skolverksamheten.

Flera funktioner föreslås och förutsätts kunna samnyttjas mellan de olika användningarna med planförslaget. Detta gäller bland annat parkeringsplatser för både bil och cykel, som föreslås i garaget för både bostäderna och verksamheterna. Även utemiljöerna och möjligheterna att röra sig tillgängligt till olika entréer och exempelvis soprum förutsätter ett visst samnyttjade av ytor som bland annat portiken.

Byggrätten för det nya bostadshuset ger cirka 3800 m<sup>2</sup> BTA och utifrån aktuell byggaktörs bebyggelseförslag som endast föreslår smålägenheter (cirka 30-40 m<sup>2</sup>) uppskattas planen möjliggöra för cirka 65 nya bostäder.

Planförslaget innebär förändringar av skolanläggningens skolgård och mur, där stora delar rivs och byggs om. På grund av områdets och skolanläggningens höga kulturhistoriska värden tillför denna nya detaljplan flera skydds- och varsamhetsbestämmelser på skolbyggnaden och på de delar av muren och skolgården som inte får byggas om.

Planförslaget innebär även en påverkan på parken och utvecklingen av parken utanför planområdet. Delar av den övre delen av parken

kommer med planförslaget mötas av en ny fasad istället för den idag slutna muren.

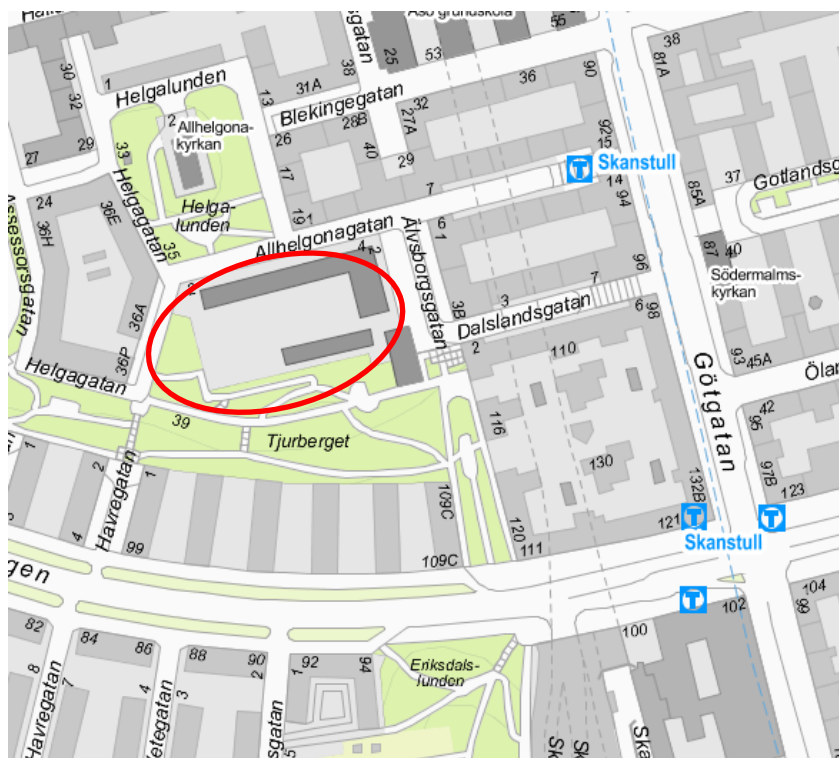
### Planprocess

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Tjurbergsparken i Skanstull på Södermalm och omfattas av markanvisat område i parken samt skolfastigheten van der Huff 8. Skolfastigheten van der Huff 8 ägs av Olov Lindgren AB. Fastigheten Södermalm 9:1 där Tjurbergsparken ingår ägs av Stockholm Stad.



Figur 1. Planområdets läge vid Skanstull på Södermalm.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I översiktsplanen finns fyra övergripande stadsbyggnadsmål. Ett av dem är *En växande stad*, vilket bland annat beskrivs som att en hög takt i stadsbyggnandet ska säkerhetsställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Vidare har översiktsplanen fyra utbyggnadsstrategier. En relevant strategi för detta planarbete är att *möjliggöra värdeskapande kompletteringar*

som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar.

Översiktsplanen har ett antal planeringsinriktningar utifrån olika allmänna intressen som ska vara vägledande gällande avvägningar i den vidare planeringen. Några inriktningar som är relevanta för detta planarbete är bland annat 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.

Gällande lokala utvecklingsmöjligheter på Södermalm poängterar översiktsplanen att det är parkbrist och därför viktigt att bevara och ta tillvara på möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg.

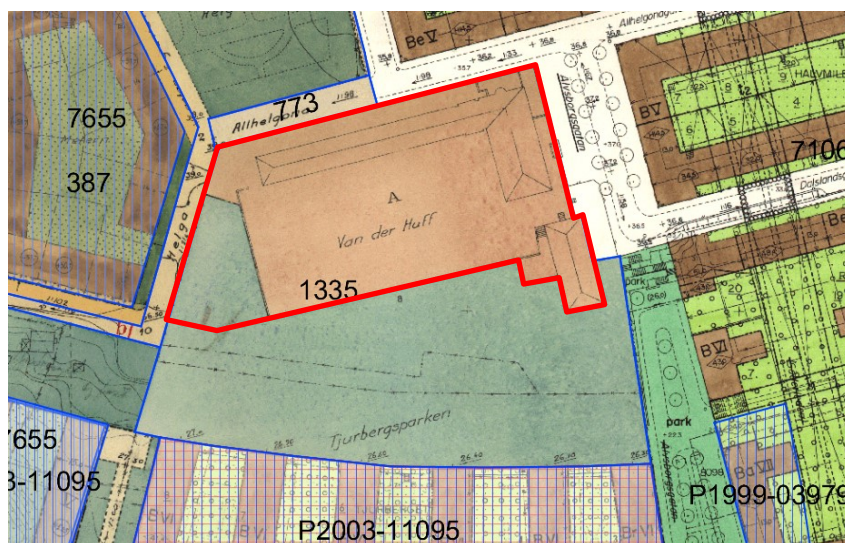
#### Parkplan Södermalm

I Parkplan Södermalm, ett strategidokument för utveckling av parker och gröna gaturum som antogs i Stadsdelsnämnden 2019-08-28 utpekas Tjurbergsparken som en kulturhistoriskt värdefull kvarterspark. En kvarterspark är en social mötesplats för flera kvarter eller en mindre del av en stadsdel. Parkplanen pekar ut öppningarna över bostadsgårdarna mot Ringvägen, parkens träd och grönska, upplevelsen av natur och skogskänsla, vacker damm med skulpturer och fin markbeläggning samt 1930-talskaraktären som viktiga att bevara. Som möjliga utvecklingspunkter beskrivs att entrésituationen till parken idag upplevs som otydlig och att parken möter byggnadernas baksida i både norr och söder, där framförallt muren mot skolgården skulle behöva öppnas upp eller på annat sätt integreras i parken med exempelvis vegetation.

#### Detaljplan

Gällande detaljplan är Pl 1335 från 1933 där området är planlagt som park och allmänt ändamål. Ingen genomförandetid återstår.





Figur 2. Planmosaik över området som visar gällande detaljplaner. Röd linje visar ungefärligt planområde.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att ett planarbete ska börjas för att utreda förutsättningarna att uppföra bostäder i en del av parken. Planområdets avgränsning har under planprocessen efter start-PM förändrats utifrån avvägningar som är gjorda efter fördjupade studier av bland annat de kulturhistoriska värdena och parkens värden.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2017-09-21 att ge Olov Lindgren AB en markanvisning och planändring för att uppföra bostäder för del av fastigheten Södermalm 9:1 (Tjurbergsparkens norra del) som angränsar till bolagets fastighet van der Huff 8. Planområdet har under planprocessen minskats då avvägningar gjorts efter fördjupade studier av bland annat de kulturhistoriska värdena och parkens värden.

#### Övriga kommunala beslut

Det finns ett tillfälligt bygglov på van der Huff 8 för tillfällig byggnad för Kulturskolan, som går ut 31 december 2020.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och skyddas enligt 4 kap. 6§ miljöbalken. Kvarteret Metern som ligger i direkt anslutning till planområdet är utpekad som värdekärna för riksintresset. Se vidare under senare kapitel om kulturmiljö.

## Förutsättningar



*Figur 3.* Flygbild över Tjurbergsparken. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

### Natur- och parkmiljö

#### Mark och vegetation

Tjurbergsparken ligger på en naturlig höjd av berg och morän. Parkens karaktär domineras till stor del av sin branta topografi som idag är tydligt avläsbar både genom dess branta sluttningar och genom stödmurar och terrasseringar. Den del av parken som ingår i denna detaljplan består av en triangelformad yta mellan Helgagatan och skolgårdsmuren. Parkmarken består här av berg i dagen, mindre gräsytor, ett antal träd samt relativt mycket buskvegetation. En utsiktsplats med en stig ligger även i denna del, vilken närmare beskrivs i senare kapitel om kulturmiljö.

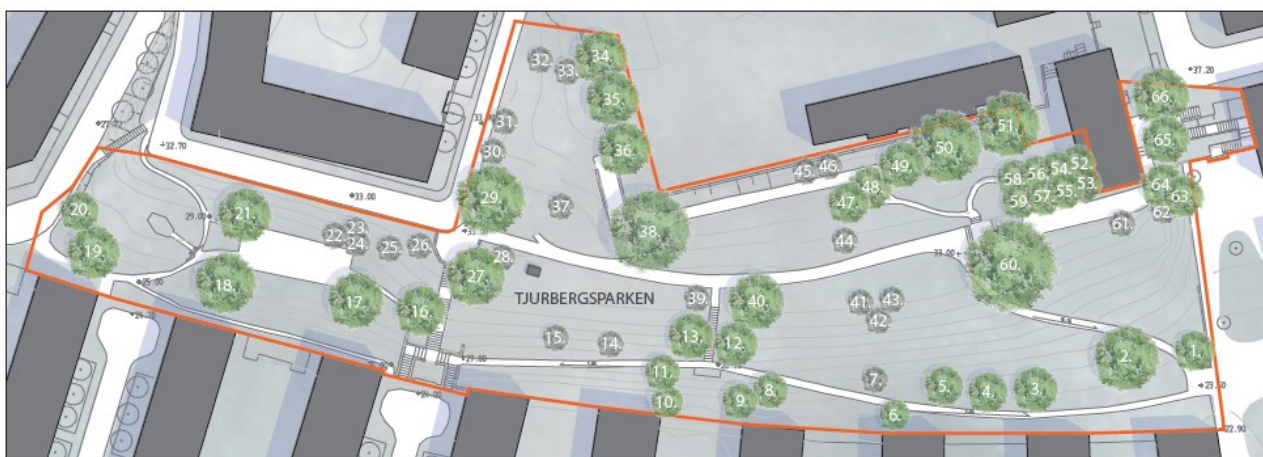


*Figur 4.* Helgagatan idag. Parkmarken som ingår i planområdet är ytan ovanför trädet till höger i bilden.

### Naturvärden och ekosystemtjänster

Tjurbergsparken har ett stort antal stora träd av olika trädarter, bland annat flera stora ädellövträd som står i parkens övre del i direkt angränsning till planområdet (se figur 5). I övrigt finns det i parken en mängd olika trädarter inklusive barrträd med vissa ädellövträd som alm, ask, lind och lönn. Flera träd är särskilt värdefulla, speciellt de gamla och ihåliga som då ofta har ett rikt insektsliv. Parkens ekologiska värden ligger framför allt i de stora träden som bland annat bidrar till biologisk mångfald. Ädellövträd är till exempel viktiga för många rödlistade arter.

Utöver biologisk mångfald bidrar parkens grönska med flera andra ekosystemtjänster. Träd och buskage skyddar mot avgaser och buller från omkringliggande vägar. Grönytorna infiltrerar dagvatten och vid framtida klimatförändringar mildrar grönskan höga temperaturer samt översvämningsrisken. Vegetationen binder även koldioxid.



Figur 5. Trädinventering (se bilagd landskapsanalys för utförligare beskrivning). Bild: Sweco.



Figur 6. Foton från norra delen av parken vid murens östra del.



Figur 7. Foton från norra delen av parken, vid den västra delen av muren, vid utsiktsplatsen.

### Rekreation

Tjurbergsparken kan fysiskt beskrivas bestå av två delar, en västlig respektive en östlig del. De båda delarna skiljs åt genom de trappor som förbinder Helgagatan med Havregatan. Västra Tjurbergsparken består av en plåtå med en flackare karaktär, medan östra delen är anlagd längs bergets branta sluttning. Genom östra delen går promenadstigar och de olika nivåerna binds även samman med blockstegstrappor i natursten.

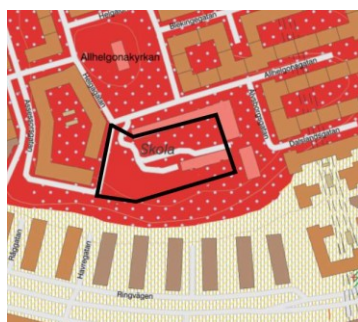
Enligt Stockholms stads sociotopkarta har Tjurbergsparken kvaliteter som en grön oas, lek, rofylldhet, promenad och picknick/solbad. Funktionerna inom parken är baserade på parkens fysiska förutsättningar och rumslighet. Branta lutningar och terrasseringar styr vilka aktiviteter som kan fungera. Bland annat dessa aspekter gör att aktiviteten främst hålls till den norra, upphöjda och soliga delen av parken. Under vintertid är de branta grässluttningarna mellan terrasserna oanvända, men på sommaren är de välanvända för bland annat solbad och picknick. Den västra delen av parken belägen nedanför kvarteret Metern innehåller idag en lekplats med bänkar och lekutrustning för små barn.

Planområdets innefattar även den stora skolgården som idag utgörs av en gräsyta närmast skolbyggnaden och en stor asfalterad stor yta som huvudsakligen används för parkering.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Området är kraftigt kuperat. Markytan för parkmarken som ingår i planområdet sluttar från cirka +38 i norr och cirka +32 i söder



Figur 8. Kartutsnitt från SGU. Rött indikerar ytnära berg och berg i dagen och gråstreckad fyllning på lera.

(meter över nollplanet). Marknivåerna på befintlig skolgård varierar mellan +38,4 och +39,1.

Jordlagren inom planområdet består i huvudsak av fyllning på berg. Vid skolgårdens södra hörn förekommer ett tunt lerlager under fyllningen. Bergnivåerna varierar mellan +31,5 till +38,5.

#### Ras och skred

Enligt *PM Geoteknik* (Iterio, 2019) är stabilitetsförhållandena tillfredsställande vid mindre uppfyllnader och belastningar och normala uppfyllnader kan utföras utan risk att skadliga marksättningar uppkommer.

#### Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

### Hydrologiska förhållanden

#### Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

#### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad indikerar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Det är på den nuvarande skolgården invid byggnaden. Bostadsgårdarna på fastigheterna Tjurberget 3-8 (Blomsterfondens äldreboende) som ligger söder om parken är instängda områden och lågpunkten i området, vilket innebär att de riskerar höga vattennivåer vid skyfall.

#### Dagvatten och markavvattning

Idag leds dagvatten från aktuellt planområde via dagvattenbrunnar ner i ett så kallat kombinerat ledningsnät som går till Henriksdals Reningsverk. Rening av dagvattnet sker tillsammans med avloppsvatten enligt reningsverkets gällande tillstånd och släpps sedan ut i recipienten Strömmen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen (SE591920-180800) är ett kustvatten och en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) juni 2020 är den ekologiska statusen idag otillfredsställande och den kemiska

statusen uppnår ej god. Enligt miljö kvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027 och god kemisk status uppnås till år 2021 med undantag för tributyltenn, bly och antracen, vilka har tidsfrist till år 2027.

### Landskap- och stadsbild

Södermalm har unika kvaliteter i sin parkstruktur genom de mäktiga bergsformationerna. Läsbarheten av landformer och topografi är viktiga för att förstå Stockholms naturliga uppbyggnad och utveckling. Detta är ett av uttrycken för riksintresset. Se mer om riksintresset under nästkommande rubrik.



Figur 9. Omgivande bebyggelse och stadsrum.

Bebyggelsen runt parken består till stor del av stenstadskvarter med flerbostadshus, men berget kröns av skolanläggningen (5) med kyrkan bakom. Kvarteret Tjurberget (2) som avgränsar parken i söder är ett äldreboende med verksamheter till viss del i bottenvåningarna, med entréer mot Älvsborgsparken, men inga öppningar mot Tjurbergsparken. Kvarteret Rektangeln (3) som avgränsar Älvsborgsparken (6) i öster innehåller Ringens köpcentrum, men som idag inte har några entréer mot parken. Bakom skolbyggnaden, på den översta bergsplatån, ligger Allhelgonakyrkan (4).

Hela området, förutom, kvarteret Rektangeln (3), planerades och uppfördes under knappt två decennier, från sent 1910-tal och fram till mitten av 1930-talet. Bebyggelsen inom Rektangeln tillkom på 1980-talet.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Riksintresse för kulturmiljövården

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården* och det angränsande kvarteret Metern utgör en av riksintressets särskilt utpekade värdekärnor. Det innebär att kvarteret Metern anses vara ett representativt exempel på de värden som konstituerar riksintresset, i detta fall ett välbevarat exempel på 1920-talets storgårdskvarter i Stockholm.

### Bebyggelsen och parken

Tre av bebyggelsekvarteren runt Tjurbergsparken har av Stadsmuseet tillmätts den högsta kulturhistoriska klassificeringen, blåklassning, vilket innebär att de bedöms besitta synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen söder om Tjurbergsparken är gulklassad, vilket innebär att den har positivt betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. Stadsmuseet har dock uttryckt att kvarteret Tjurberget troligtvis skulle få en högre klassning om man gjorde om klassningen idag.



Figur 10. Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta där skolan, kv. Metern och kyrkan är blåklassade. Kv. Meter utgör även ett kärnområde för riksintresset.

Stadsmuseet har i dagsläget ingen klassificering av parker och offentliga miljöer. Tjurbergsparken är därför inte klassificerad, men bedöms ha höga kulturhistoriska värden.

Under rubrikerna nedan beskrivs skolan, kvarteret Metern och Tjurbergsparken mer ingående och under nästkommande rubrik sammanfattas områdets kulturhistoriska värden.

### *Skolanläggningen*

Skolan på fastigheten van der Huff uppfördes som Katarina Realskola 1929-1931, efter ritningar av Paul Hedqvist och David Dahl. Skolan var den första av de cirka 60 skolanläggningar som Paul Hedqvist kom att gestalta. Katarina realskola var den första offentliga byggnaden i Stockholm som gavs en funktionalistisk gestaltning. Byggnadens upphöjda placering på Tjurbergets platå, med vidsträckt utsikt, signalerar om hur den allmänna skolgången värderades i det folkhem som var på väg att växa fram. Byggnadens orientering, helt och hållet anpassad efter solen, är ett starkt och kraftfullt bejakande av funktionalistiska strömningar. Detsamma gäller byggnadskomplexets öppenhet för att genomspolas av såväl ljus som luft. Fastigheten är idag blåklassad av Stadsmuseet.



*Figur 11. Skolbyggnaden.*

### *Kvarteret Metern*

Bebyggelsen i kvarteret Metern stod klart 1927 och uppfördes för HSB efter ritningar av Sven Wallander. Bebyggelsen förlades runt en gemensam storgård, med en öppning ut mot van der Huff och Tjurbergsparken. HSB:s syfte var att erbjuda sunda, moderna och prisvärda bostäder för arbetare och lägre tjänstemän. Därför uppfördes husen med hög arkitektonisk och byggteknisk ambition, men med lägenheter om max två rum och kök. Kvarteret är idag blåklassat av Stadsmuseet och värdekärna för riksintresset.





Figur 12. Kvarteret Metern.

### *Tjurbergsparken*

Parken planerades och anlades parallellt med eller strax efter uppförandet av bebyggelsen inom området. Först anlades den västra delen och trapporna som kopplar ihop Helgagatan och Havregatan. Det skedde omkring 1932, medan den östra delen nedanför skolan tillkom några år senare, omkring 1935.

Parken tillkom under den brytningstid när ett modernistiskt förhållningssätt introducerades och implementerades i stadsbyggandet. Parken gestaltades av parkavdelningen vid Stockholm stads gatukontor, som leddes av stadsträdgårdsmästare Mauritz Hammarberg. Parkens gestaltning är en tidig variant på ”Stockholmsskolan”, den funktionalistiska syn på parkers funktion och utformning, som började utvecklas i Stockholm vid denna tidpunkt.

Tjurbergsparken har till sin gestaltning tydligt funktionalistiska karaktärsdrag, som lekytor, strategiskt utplacerade sittplatser, den karaktärsskapande plaskdammen och utsiktsbryggan samt det gröna växtmaterial som lyfter fram det till synes naturliga bergets form. Den ursprungligen lågmälda och sparsmakade växtligheten möjliggjorde tidigare långa siktvyer ut över Årstaviken, mellan lamellhusen i kvarteret Tjurberget.



Figur 13. Norra delen av parken, med dammen till vänster och en parkbänk i solen längs huvudstråket till höger.



Figur 14. Norra delen av parken, med den långa siktlinjen från parken mot Årsta på andra sidan Årstaviken.

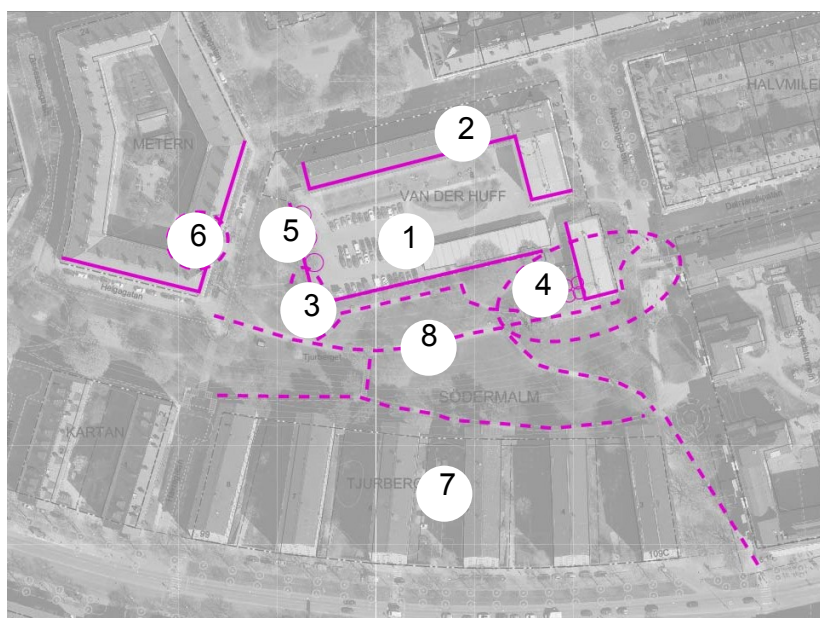
### Kulturhistoriska värden

En kulturmiljöanalys (Wenanders, 2018) har tagits fram som underlag till detaljplanen. Den beskriver områdets kulturhistoriska karaktär sammanfattat i följande huvudpunkter:

- Områdets kärna uppfördes under en koncentrerad tidsperiod på tio år.
- Karaktären hos området är välbevarad sedan det planerades, uppfördes och anlades. Endast ett fåtal förändringar har skett från 1920-talet fram till idag.
- Dispositionen hos områdets kärna och den monumentalt belägna skolbyggnaden är gestaltade som en helhet.
- Bebyggelsestrukturen i 1929-års stadsplan är helt och hållet orienterad och disponerad för att ge maximala förutsättningar för sunda levnads- och boendeförhållanden, där ”ljus och luft” är områdets ledord.
- Bostadsbebyggelsen som bildar stadsrummet runt områdets kärna präglas av en gestaltningsmässig tvehågsenhet, där funktionalistiska form och disposition kombineras med klassicerande byggnadselement.

- Skolanläggningen och parkanläggningen är båda starkt präglade av de modernistiska strömningar som vid deras uppförande präglade samtiden.

Som ett komplement till kulturmiljöanalysen har även en landskapsanalys tagits fram. De framtagna analyserna har gemensamt identifierat ett antal kulturhistoriskt särskilt värdefulla karaktärsdrag, utblickar, siktlinjer, park- och landskapselement inom området. Dessa listas nedan och sammanfattas i kommande kartbilder. För mer utförliga beskrivningar av områdets kulturhistoriska värden hänvisas till bilagd kulturmiljöanalys och landskapsanalys.



Figur 15. Särskilt kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag och element.

*Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag för utredningsområdet*

- Skolanläggningens stora och öppna skolgård, vänd mot solen på ett sätt som gör att antalet soltimmar maximeras (1)
- Skolbyggnaden som en monumental solitär, belägen på Tjurbergets platå (2)
- Hela utredningsområdets bejakande av ljus och luft samt tillvaratagande av solens strålar.
- Utredningsområdets starkt modernistiska disposition och solorienterade utformning, där bebyggelsen följer terrängen ner mot Ringvägens lågpunkt.
- Naturparkens funktionalistiska karaktär, vars gestaltning är en tidig variant på Stockholmsskolan, vars principer som nu började ta form.

*Kulturhistoriskt värdefulla utblickar och siktlinjer*

- Den mot söder och väster vidöppna skolgården, som möjliggör både full solinstrålning och vidsträckta utblickar (1).
- Siktlinjer mellan lamellhusen mot Ringvägen (halvslutenhet och glimtar från Årstaviken etc.) (7)
- Den fria utblicken genom kvarteret Meterns fasadslits, mot den öppna himlen ovanför skolgården (där det på 1920-talet var planerat att uppföras en monumentalbyggnad på platåns höjdpunkt) (6).
- Bebyggelsens silhuett som följer den stigande terrängen upp mot platån, där högsta punkten är skolbyggnadens taklinje.

*Kulturhistoriskt särskilt värdefulla park- och landskapselement*

- Skolgårdens låga mur, som möjliggör utblickar över stadslandskapet och vidare ut mot naturen i söder (1).
- De tre träden, planterade i rad utmed skolgårdens västra kant (mot kvarteret Metern.) (5).
- Naturparkens utsiktsbrygga, belägen strax utanför skolgårdens sydvästra hörn. (3)
- Plaskdammen med den anslutande stenbelagda terrassen, med tillhörande träd. (4)
- Parkens organiskt utlagda gångstråk, anpassade efter terrängen och naturliga rörelsemönster. (8)
- Det subtila tillrättaläggandet av de naturgivna förutsättningarna i parken, som snarare förstärker ”naturligheten” än motarbetar den.

**Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturmiljölagen.

**Offentlig och kommersiell service****Skola och förskola**

På fastigheten van der Huff finns idag en privat gymnasieskola. I närområdet ligger Åsö grundskola. Vid Rosenlundsparken ligger flera förskolor.

**Sjukvård**

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger cirka 400 meter från planområdet. På Södermalm finns det även tillgång till tandvård, sjukgymnastik, barnmorskecentraler, ungdomsmottagningar samt andra typer av

vård och rehabilitering. Närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

### Övrig 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.

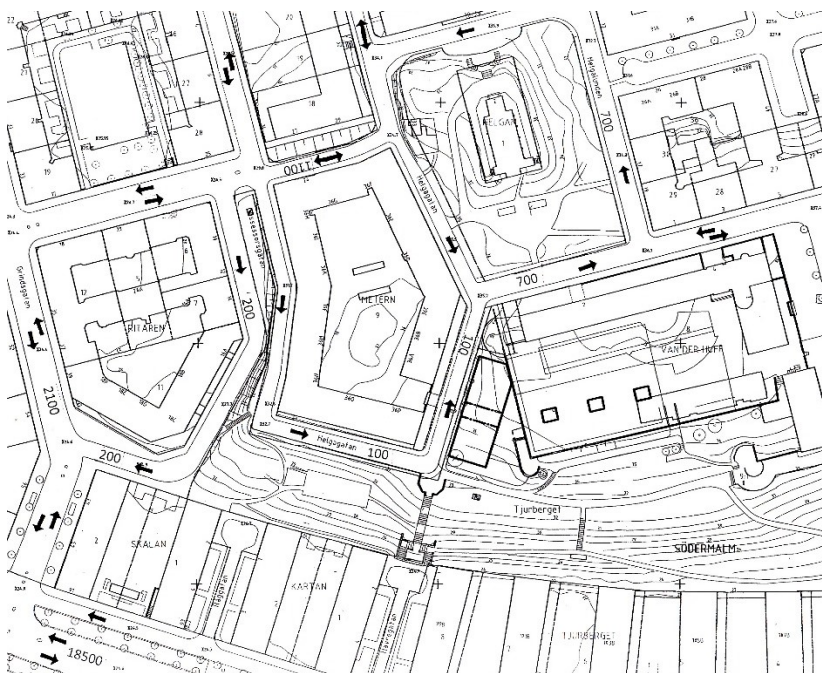
### Gator och trafik

#### Gatunät

Gatorna runt planområdet är smala och de flesta är enkelriktade.

#### Biltrafik

Området nås med bil från Ringvägen, via Grindsgatan eller Blekingegatan. Området har ingen egentlig genomfartstrafik och gatorna är hastighetsreglerade till 30 km/tim. Trafiken i området är därmed relativt begränsad. Helgagatan har ett trafikflöde vid planområdet på cirka 100 fordon räknat per vardagsmedelsdygn.



Figur 16. Trafikflöden. Bild: Per Lövendahl Trafikplanering.

Den aktuella delen av parken nås via Helgagatan och skolan nås via Allhelgonagatan. Båda dessa gator är enkelriktade. Helgagatan är enkelriktad från Allhelgonagatan och söderut. Det vill säga för att nå den del av parken som nu planläggs med bil behöver man köra Helgagatan runt kvarteret Metern.

Gatuparkering är i området normalt tillåten på gatornas ena sida. På skolgården finns idag en parkering med cirka 50 parkeringsplatser

för bil. In- och utfart till parkeringen sker via en ramp som med infart från Allhelgonagatan i nära anslutning till korsningen med Helgagatan.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafik sker i området i blandtrafik. Ett pendlingsstråk för cykel går på Götgatan. Skolan har cykelparkering mot Älvsborgsgatan.

Planområdet ligger högt beläget. Gångförbindelser finns längs Tjurbergsparken mot Ringvägen, via Havregatan och Älvsborgsgatan. Flera av dessa sker via trappor, vilket innebär begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger vid Skanstull på Södermalm i centrala Stockholm, vilket innebär att det är väl försörjt med kollektivtrafik genom både tunnelbana och bussar. Inom en kilometer nås även pendeltågstationen Södra station.

#### Tillgänglighet

Parken har kraftiga höjdskillnader. Det finns idag ingen tillgänglig koppling mellan de lägre och de högre marknivåerna i parken. Det finns inte heller något tillgängligt sätt att nå skolgården idag.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Den historiska markanvändningen indikerar inte på några misstankar om föroreningar utöver risk för förekomst av yttre påverkan från till exempel luftföroreningar eller förorenade fyllnadsmassor.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning på platsen har genomförts (se bilaga). Denna påvisar att halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) förekommer inom hela planområdet. Uppmätta halter bedöms dock inte vara av allvarlig karaktär utifrån planområdets belägenhet i en tätbebyggd miljö. De bedöms vidare kunna åtgärdas relativt enkelt genom utskiftning av de förorenade fyllnadsmassorna.

#### Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för luft klaras för planområdet.

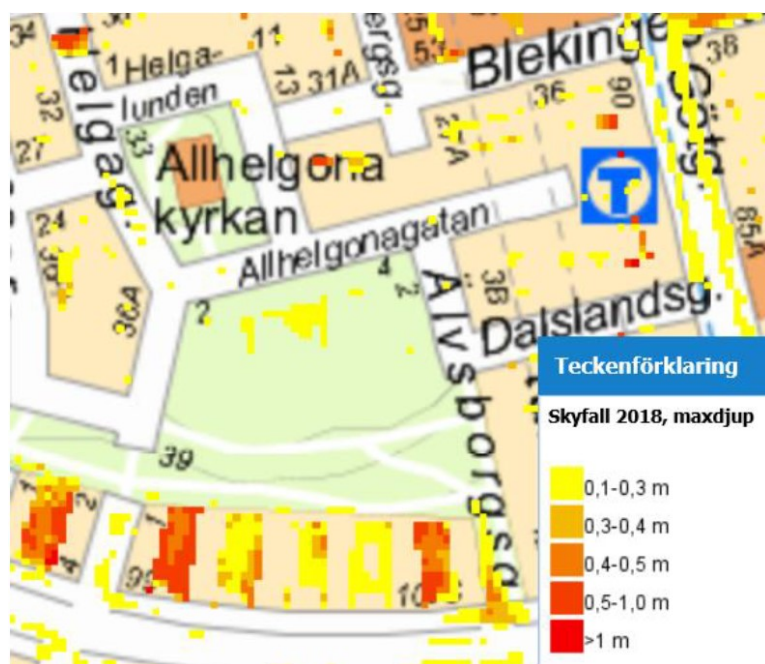
#### Buller

En bullerutredning har gjorts för planområdet. Den dygnsekvivalenta ljudnivån från vägtrafik beräknas uppgå till 50–52 dBA för de mest utsatta delarna av planområdet, vilket är under riktvärdena.

Bullerutredningen har även gjort en mätning på taket till skolbyggnaden för att utreda buller från fläktar osv. Den mätningen visar att den ekvivalenta ljudnivån nattetid varierar mellan 41-45 dBA. Dessa värden överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller nattetid på en ljuddämpad sida, men utredningen bedömer att den uppmätta ljudnivån inte härrör från fläktar utan att detta är en allmän bakgrunds nivå från omkringliggande trafikleder.

### Översvämning

Eftersom planområdet ligger på en höjd skapas en vattendelare där större delen av avrinningen främst sker söderut och en mindre andel rinner norrut men även mot öst och väst. Stockholms stads skyfallskartering visar att det finns risk för översvämning vid skolbyggnaden, med ansamling av 0,1–0,3 m vid ett 100-årsregn.



Figur 17. Skyfallsmodellering med maximalt vattendjup för marköversvämning vid ett 100-årsregn enligt Stockholm Vattens skyfallsmodellering 2018.

## Planförslag

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus längs Helgagatan möjliggörs och att en del av allmän parkmark därmed övergår till privat kvartersmark. Den befintliga skolfastigheten bekräftas i sin användning som skola. Vidare innebär förslaget att ett garage tillåts under skolgården tillsammans med lokaler för skol- och centrumändamål där planförslaget möjliggör för att muren omvandlas till en fasad med fönster mot parken. Lokaler för centrumändamål möjliggörs även i bottenvåningen för det nya bostadshuset.



Figur 18. Översiktsbild av förslaget. Bild: Sweco.

Byggrätten för det nya bostadshuset ger cirka 3800 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och utifrån bebyggelseförslaget med endast smålägenheter (cirka 30-40 m<sup>2</sup>) uppskattas förslaget kunna ge cirka 60 nya bostäder.

Totalt tillåts cirka 2300 m<sup>2</sup> för parkeringsgarage och cirka 1260 m<sup>2</sup> lokalyta under skolgården. Lokalytan i bostadshusets bottenvåning medger mellan cirka 200-500 m<sup>2</sup>.

För att lösa vissa funktioner som exempelvis parkering för både bil och cykel, tillgång till utemiljöer samt tillgänglighet så förutsätts vissa ytor kunna samnyttjas mellan de olika användningarna med planförslaget. Parkeringsplatser för både bil och cykel planeras i garaget för både bostäderna och verksamheterna. Utemiljöerna och möjligheterna att röra sig tillgängligt till olika entréer och exempelvis soprum förutsätter bland annat att verksamheterna under skolgården kan angöra från Helgagatan och röra sig genom portiken.

Planförslaget innebär förändringar av skolanläggningens skolgård och mur, där vissa delar rivs och byggs om. På grund av områdets



och skolan höga kulturhistoriska värden tillför denna nya detaljplan flera skydd- och varsamhetsbestämmelser (**q, k**) på skolbyggnaden och delar av muren och skolgården som ska bevaras helt.

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Grundförutsättningen för tillkommande bebyggelse och förändringar i denna miljö är att den måste ta stor hänsyn till de befintliga värden som finns på platsen och bidra med att skapa mer värden. Platsen har framför allt höga kulturhistoriska värden, men även ekologiska och sociala värden vilka i stor del är kopplade till att det är en parkmiljö i innerstaden.

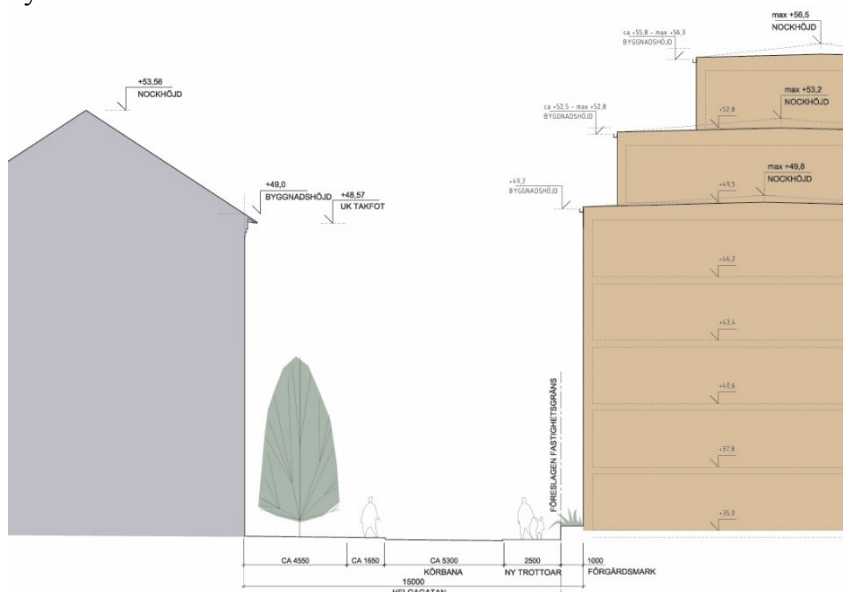
Beskrivningen av bebyggelsen är nedan uppdelad på två delar. Först beskrivs det tillkommande bostadshuset och sedan verksamhetslokalerna som föreslås under skolgården på den befintliga fastigheten. Utemiljöerna och parken beskrivs sedan mer under efterföljande rubriker.

### Nya bostadshuset

#### *Placering, volym och skala*

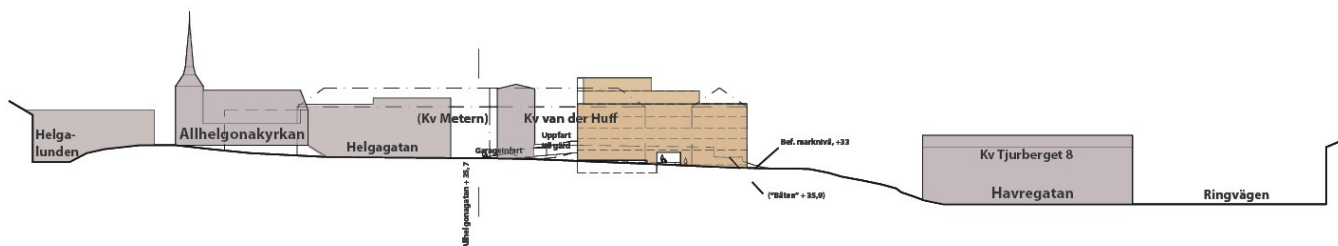
Det nya bostadshuset placeras längs Helgagatan. Denna placering ger förutsättningar att nyttja nuvarande infrastruktur samt möjliggör för skolanläggningen att fortsatt framträda som en solitär på höjden.

En ny trottoar på 2,5 meter tillskapas på den östra sidan av Helgagatan, vilket ger ett gaturum på 14,5-15 meter mellan befintliga fasaden på bebyggelsen inom kvarteret Metern och den nya fasaden. En förgårdsmark på cirka 0,5 meter föreslås mot det nya huset.

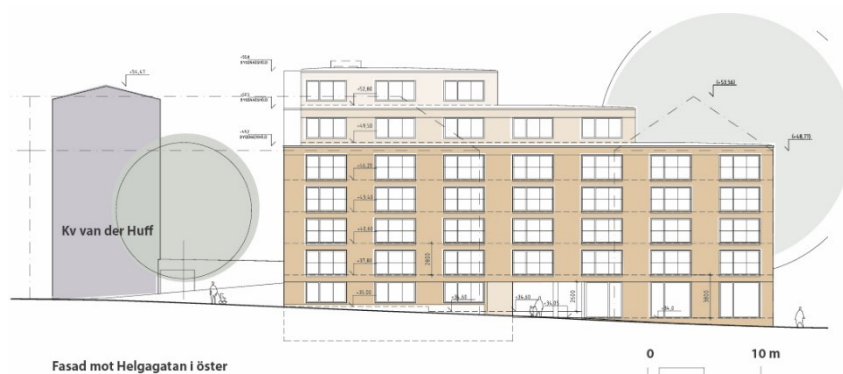


Figur 19. Sektion Helgagatan som visar hur det nya bostadshusets höjder och indrag förhåller sig till gaturummet och kvarteret Meterns byggnadshöjd. Bild: Erseus arkitekter.

Det nya huset förhåller sig till skalan på omgivande bebyggelse genom att bland annat dess takfot regleras mot parken och mot gatan till samma höjd som bebyggelsen i kvarteret Metern (se figur 19). Ovanför denna höjd tillåts ytterligare två våningar, men med indrag från Helgagatan och från parken (se figur 20 och 21). Det nya husets högsta höjd (+ 56,5) hamnar då något över skolbyggnadens nockhöjd på +54,5 (se figur 21). En högre höjd mot skolgården och skolan motiveras av den höjdskillnad som blir av att skolgården ligger en våning högre än Helgagatan vilket gör att bostadshusets fasad från skolgården upplevs som en våning lägre.



Figur 20. Schematisk sektion som visar hur det nya bostadshuset relaterar till omgivande bebyggelsens höjder och områdets topografi. Bild: Erseus arkitekter.



Figur 21. Fasadelevation mot Helgagatan. Bild: Erseus arkitekter.

Det nya husets djup är 16 meter, vilket är djupare än både omgivande bebyggelse i kvarteret Metern (cirka 14 meter) och Blomsterfondens lamellhus (cirka 15 meter). Denna breda gavel är ett tydligt motiv mot parken (se figur 22). Gaveln mot Helgalunden blir smalare i sina proportioner då huset bryts av mot skolgården, men får en högre upplevd fasad då de översta våningsplanen inte får samma indrag för denna del utan alla sju våningar framträder (se figur 23).



Figur 22. Det nya bostadshusets gavel från parken. Bild: Erséus arkitekter.



Figur 23. Det nya bostadshusets gavel sett från Helgalunden, vid Helgagatans korsning med Allahelgonagatan. Bild: Erséus arkitekter.



Figur 24. Vy från Helgagatan mot parken. Det nya bostadshuset är placerat i linje med Meterns fasadliv. Bild: Erseus arkitekter.

### *Utformning och gestaltning*

Nedan beskrivs de principer som utformning och gestaltning av det nya bostadshuset utgår ifrån:

#### Fasadutformning

- En uppdelning av fasaden som innebär en tydligt markerad sockelvåning. Detta kan uppnås bland annat genom att sockelvåningens fasad utförs med ett avvikande material, kulör eller materialverkan (planbestämmelse **f5**).
- En tydligt markerad takfot (planbestämmelse **f6**).
- Fönster ska ha en rytmisk regelbundenhet som relaterar till fönstersättningen på omgivande bebyggelse. Antal fönstertyper ska minimeras. Minst 45 % av sockelvånings fasad där lokaler ska finnas ska utföras i glas. (planbestämmelse **f10**)
- Byggnaden ska utformas med hög materialkvalitet i tegel eller puts och stor omsorg avseende materialens beständighet, gestaltning samt detaljeringsnivå. Material och kulör ska harmonisera med omgivande bebyggelse. (planbestämmelser **f9**).
- Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar (planbestämmelse **f11**).

#### Balkonger

- Balkonger tillåts, men begränsas till att vara franska fönster eller marginellt utstickande till max 0,5 meter från fasadliv (planbestämmelse **f7**).
- Balkonger tillåts inte på den norra gaveln (planbestämmelse **f7**)
- På taken tillåts takterrasser för de boende. Räckan för terrasserna bör gestaltas som en del av fasadgestaltningen.

#### Portik

Kv Metern, väster om Helgagatan är ett stramt format kvarter med en tydlig portik/öppning in mot sin gård. Den föreslagna nya byggnaden längs Helgonagatan följer denna ordning och mitt för Meterns portik har även den tillkommande byggnaden en portik. Genom den nya portiken når man entrén till bostäderna liksom entrén till lokalen i skolmuren. Portiken regleras i höjd och bredd med planbestämmelse **f8**.

#### Takform

- Planförslaget utgår från att bostadshuset har platta tak som kan nyttjas och utformas som takterrasser för de boende. Då omgivande bebyggelse har sadeltak avviker det nya huset

mot omgivande bebyggelse och skapar något nytt i taklandskapet som speglar sin samtid.



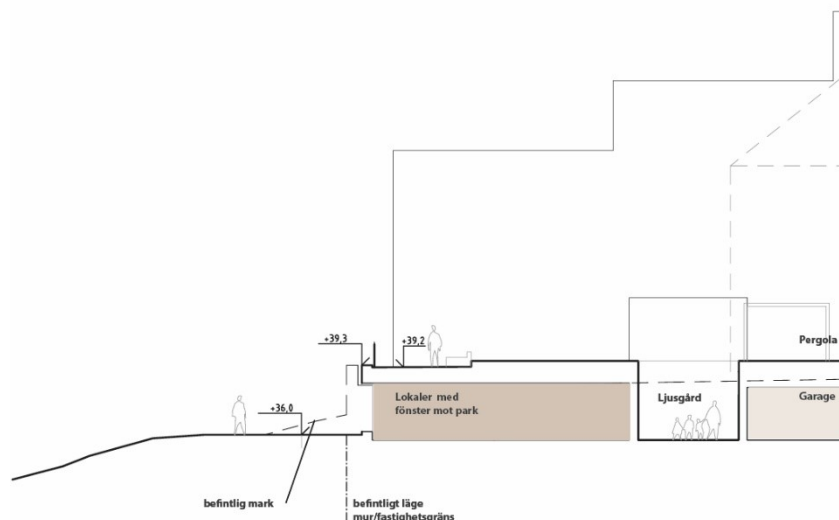
*Figur 25.* Möjlig utformning av bostadshusets fasad mot Helgagatan. Mitt på fasaden syns portiken. Bild: Erséus arkitekter.

### Nya lokaler och garage under skolgården

#### *Övergripande*

Den nuvarande skolgården ligger på en konstruktion/platå som skapar en mur som varierar att vara cirka två till tre meter hög mot parken. Planförslaget möjliggör att skolgårdskonstruktionen delvis kan omvandlas till en byggnad i en våning där ytorna närmast parken tillåts inrymma lokaler för centrum eller skoländamål och de bakre ytorna även får användas för garage. Muren föreslås efter ombyggnad få ett justerat läge som innebär att konstruktionen ligger parallellt med skolbyggnaden. Detta för att förenkla byggnation samt att minska de fysiska ingreppen i parkens östra delar.

I byggaktörens förslag föreslås en förskola (cirka 730 m<sup>2</sup>) med fyra avdelningar för den västra delen av lokalytan mot parken och ett gym eller liknande för den östra delen (cirka 530 m<sup>2</sup>). I detaljplanen medges både skola och centrumanvändning för den sammanlagda ytan (cirka 1260 m<sup>2</sup>) mot parken.

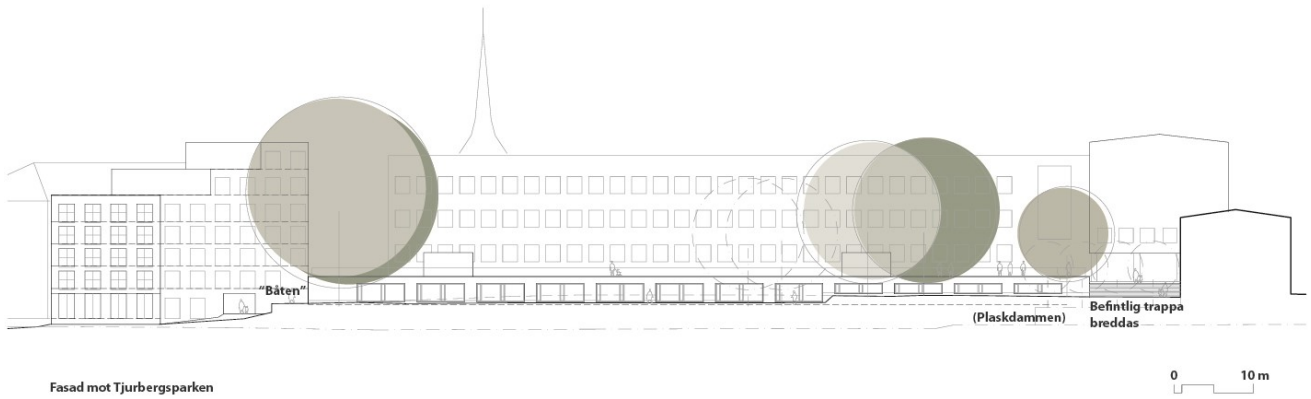


Figur 26. Sektion genom skolgården som bland annat visar hur höjderna på skolgården och mot parken förändras med planförslaget. Befintlig skolgård och mur är redovisat med streckad linje. Bild: Erseus arkitekter.

### Höjder

Förslaget innebär att skolgårdens marknivå får en ny höjd mot parken där nuvarande murkrön idag slutar (**+39,25**). Skolgården lutar idag, vilket innebär att marken närmast skolbyggnaden redan idag ligger på cirka +39 och kommer inte förändras med förslaget utan ligger kvar på samma höjd (se figur 26). Skolgården kommer därmed ha en mer enhetlig höjd över hela ytan, med mindre lutningar för att leda dagvatten.

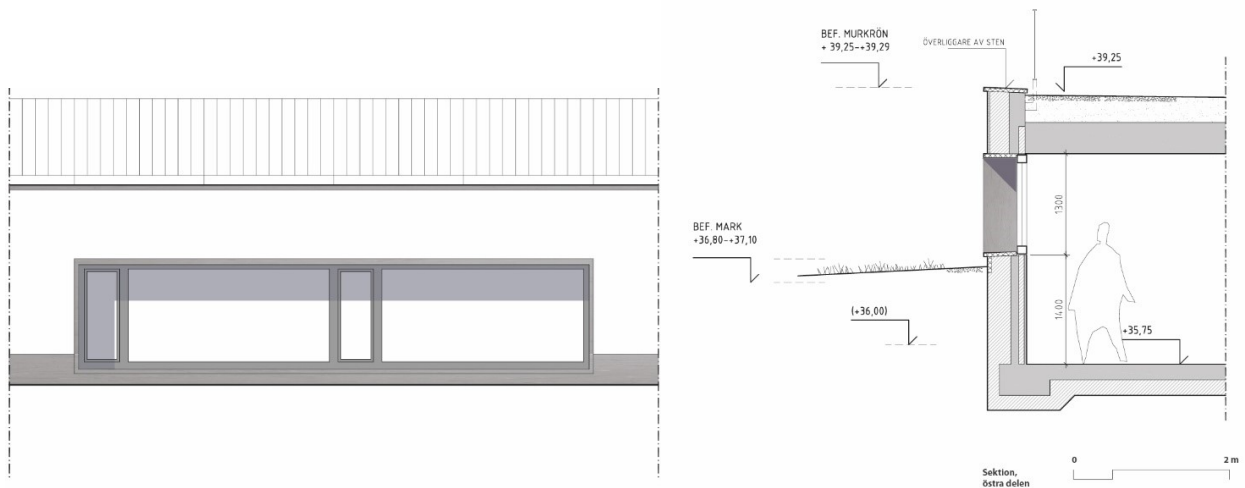
Marknivåerna i parken utanför muren (i söder) varierar idag. Den byggda konstruktionen som utgör en form av utsiktsplats vid murens sydvästra hörn ligger på +36 och den övre parkvägen som leder från denna varierar från +36 till +36,5 där vägen slutar med en trappa ner till den nedre parkvägen. Med planförslaget föreslås att marknivåerna för den övre delen av parken förändras så de följer den övre parkvägens marknivåer, men inte mer än att de börjar påverka träden eller andra delar av parken negativt. Detta innebär att den nya fasaden mot parken tillåts vara drygt 3 meter hög mot parken för hela sträckan längs den övre parkvägen (se figur 27). För den östra delen bortanför den övre gångvägen är marknivåerna i parken högre. Dessa marknivåer får inte sänkas då det riskerar påverka träden som står där. Tillkommande fönster i murfasaden för denna del blir därmed högre sittande fönster där golvnivån i lokalen innanför ligger under marknivån (se figur 29).



Figur 27. Fasadelevation som visar den nya fasaden mot parken söderut. Bild: Erseus arkitekter.



Figur 28. Inzoomning av murfasaden för den västra delen. Förslag till möjlig utformning. Bild: Erseus arkitekter.



Figur 29. Inzoomning av murfasaden för den östra delen. Förslag till möjlig utformning. Bild: Erseus arkitekter.

### *Utformning och gestaltning*

Den övergripande gestaltningsidén för den nya murfasaden är att den fortsatt ska tydligt upplevas som den befintliga muren med fönsterupptagning. Material och kulör på den nya fasaden ska därmed vara ljus puts likt befintlig mur, vilket regleras genom planbestämmelse **f1**. Fönstren bör placeras relativt djupt in i murfasaden, men kan med fördel inramas med ett samtida material för att tydliggöra att det är ett modernt tillägg.



Figur 30. Bild över befintlig mur och vad planförslaget medger. *Bild: Erséus arkitekter.*

För att lösa tillgång mellan lokalerna och skolgården samt få in ljus i lokalerna så föreslås och möjliggörs för nedsänkta ljusgårdar och uppstickande trapphus med hiss på skolgården. Omfattning och placering av dessa regleras i plankartan inom en viss zon och med bestämmelser om höjd och maximal storlek. Detta utifrån förutsättningarna att de ska ha så lite påverkan på de kulturhistoriska värdena som möjligt genom att exempelvis inte vara synliga från parken.

Utformningen av dessa uppstickande trapphus samt nedsänkta ljusgårdar regleras även i plankartan genom planbestämmelse **f3** samt bestämmelse för högsta bjälklagshöjd för gård. Se figur 31 som visar ett förslag till omfattning och utformning.





Figur 31. Vy mot nya bostadshuset från skolgården som visar de uppstickande trapphusen på skolgården. Bild: Sweco.

Bortanför den nya murfasaden i den östra delen finns idag en inhägnad terrassyta utanför skolbyggnadens gymnastiksal. En smal trappa kopplar samman den övre skolgården med denna nedre del. Med planförslaget föreslås att denna instängslade del öppnas upp och att trappan breddas för att ge en tydligare både fysisk och visuell koppling mellan parken och skolbyggnadens huvudentré.



Figur 32. Vy vid den nya trappan. Till höger syns den nya murfasaden och till vänster skolans upphöjda aula. Bild: Erséus arkitekter

### **Friytor, utemiljöer**

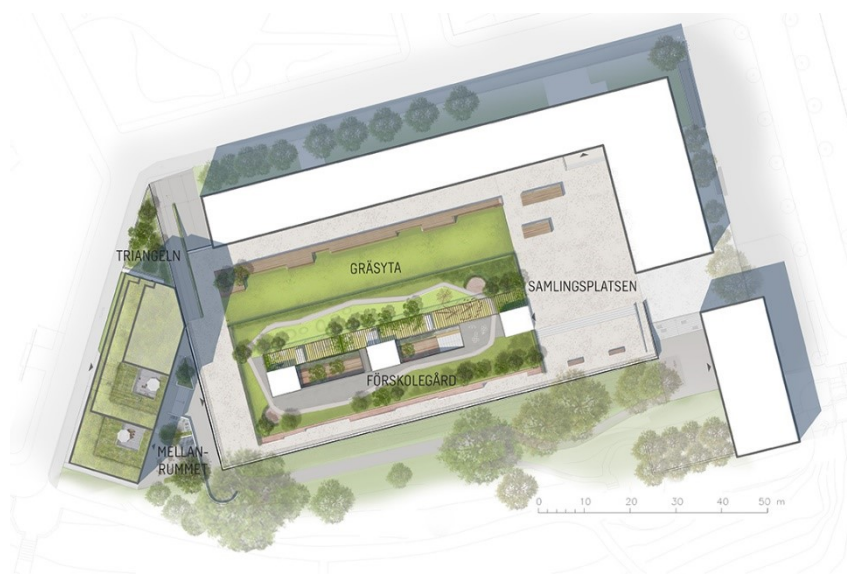
#### **Övergripande**

Planförslaget omfattar flera utemiljöer så som skolgården, ytor runt det nya bostadshuset, gaturummet samt delar av parken.

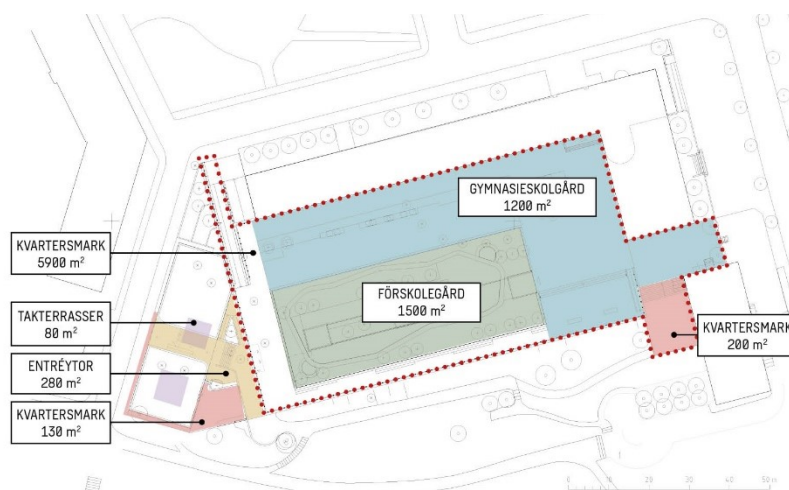
Planområdet utgörs nästan enbart av nuvarande och tillkommande kvartersmark då den allmänna platsmarken som gatan och kvarvarande parken utgör inte kommer få någon förändrad

markanvändning. En mindre del vid Helgagatan ingår i plankartan för att planlägga en liten remsa av parken och skolfastigheten som allmän plats **GATA** i syfte att få till en ändamålsenlig gata med en ny trottoar.

Beskrivningen av utemiljöerna är nedan uppdelad på tre delar. Först beskrivs skolgården, sedan övriga utemiljöer på kvartersmarken och slutligen beskrivs parkens påverkan och föreslagna förändringar. Gatan beskrivs under kommande rubriker om ”*Gata och trafik*”.



Figur 33. Översiktlig visionsbild som visar hur utemiljöerna kan utformas. Bild: Sweco.



Figur 34. Översiktsbild som schematiskt visar de olika utemiljöernas användning och ytor. Bild: Sweco.

### Skolgården

Den nuvarande skolgården är fortsättningsvis planlagd som skola (i gällande detaljplan är skolfastigheten planlagd som allmänt ändamål) och ska fungera fullt ut som skolgård istället för dagens

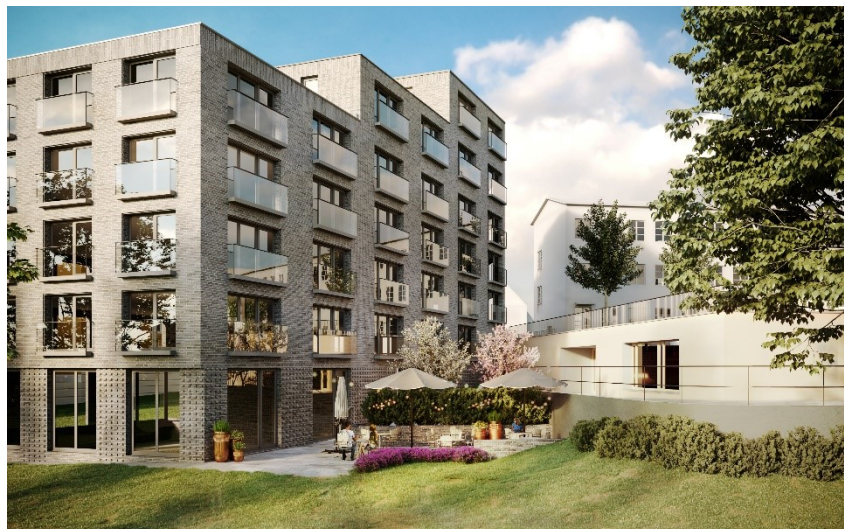
parkeringsytor. Markparkering tillåts inte längre på skolgården, vilket regleras med planbestämmelse i plankartan. Skolgården ska istället utvecklas som skolgård med nya och gärna gröna kvaliteter. Hur gårdsytorna ska utformas regleras inte i detaljplanen, men planen ger förutsättningar för att exempelvis bygga bjälklag som möjliggör mer grönska. För att möjliggöra för skugga föreslås till exempel att pergolor kan uppföras på en del av skolgården. Utifrån de kulturhistoriska värden är det dock av vikt att skolgården fortsättningsvis upplevs som en stor enhet, även om användningen och funktionerna på skolgården delas upp samt att skolbyggnaden fortsättningsvis är tydligt framträdande och inte göms helt bakom nya träd och pergolor.

Plankartan reglerar inte heller vilken typ av skolanvändning som kan vara på fastigheten för att ge flexibilitet för olika skolbehov för framtiden, vilket möjliggör all form av skolverksamhet.

Skolverksamheten utgörs idag av en gymnasieskola och de nya verksamhetslokalerna under skolgården föreslås kunna inrymma förskolelokaler. Illustrationerna i figur 33 och 34 visar ett förslag hur skolgården kan utformas och ytorna disponeras för fortsatt gymnasieverksamhet i skolbyggnaden och en förskola med fyra avdelningar (cirka 72 barn) i de nya lokalerna under skolgården. Skolgårdsytan är totalt cirka 5000 m<sup>2</sup> och den redovisade utformningen så innebär det en förskolegård på cirka 1500 m<sup>2</sup> och resterande ytor för gymnasieeleverna är då cirka 2000 m<sup>2</sup>, som i förslaget har nya kopplingar till parken genom en föreslagen trappa i muren.

#### Kvartersmarkens övriga utemiljöer

Utemiljöerna runt bostadshuset utgörs främst av det triangelformade mellanrummet mellan huset, parken och skolgårdsbyggnaden samt förgårdsmark och en mindre triangelformad yta intill garageinfarten. Dessa ytor är begränsade i sin storlek och utevistelse för de boende i nya bostadshuset möjliggörs främst genom gemensamma takterrasser.



*Figur 35. Visionsbild som illustrerar hur ytan mellan det nya bostadshuset, parken och skolgårdsbyggnaden kan gestaltas. Ytan närmast parken föreslås som en mer offentlig del där verksamheter i bostadshusets bottenvåning exempelvis kan anordna uteservering. Bild: Sweco.*

## **Parkområden**

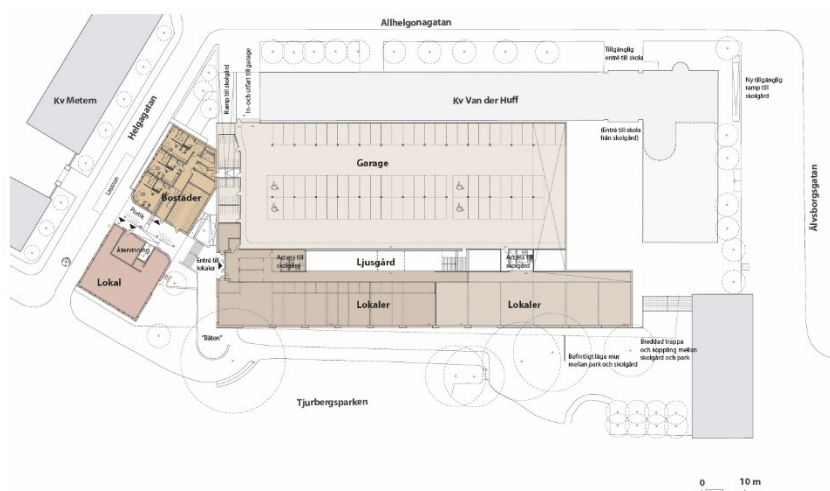
### **Tjurbergsparken**

De delar av parken som inte omvandlas till kvartersmark ingår inte i planområdet då de inte förändras planmässigt utan fortsätter vara allmän parkmark. Däremot påverkas parken av förslaget och mindre förändringar föreslås inom de övre delarna av parken. Utanför muren i söder föreslås parken utvecklas genom att marken som möter den nya fasaden delvis sänks och blir plan för hela ytan mellan muren och den befintliga gångvägen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Planförslaget innebär inga nya gator eller förändringar av gatunätet. Helgagatans sektion förbi planområdet tillförs en ny trottoar på sidan mot den nya bebyggelsen.



Figur 36. Situationsplan över byggaktörs förslag som även visar husets entréplan och garageplanet (under skolgården). Bild: Erseus arkitekter.

### Biltrafik

Den nya bebyggelsen angörs från Helgagatan/skolgården och/eller det nya garaget under skolgården. Infart till garaget är planerad till ungefär samma läge som den nuvarande rampen mot Allhelgonagatan. Infarten planeras dubbelriktad (5 meter bred) så att möte mellan bilar kan ske på tomtmark mellan gata och garageport. En ramp upp till skolgården planeras i samma läge (se figur 36 och 37). Garaget kopplas samman med bostadshuset via en sluss in till trapphuset i markplan.

### Bilparkering

Utifrån ”Stadens riktlinjer för gröna parkeringstal” (2015) har ett projektspecifikt parkeringstal för de nya bostäderna i planförslaget arbetats fram i dialog med den aktuella byggaktören. Baserat i riktlinjerna bedöms det lägesspecifika parkeringstalet för platsen vara cirka 0,35 bilplatser per lägenhet, vilket motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt tillgång till service osv. Stadens sammanvägda bedömning är att det projektspecifika parkeringstalet bör vara cirka 0,245 på grund av bland annat föreslagen lägenhetsfördelning med många små lägenheter.

Gröna parkeringstal i Stockholms stad är ett frivilligt erbjudande till byggaktörer om att sänka parkeringstalet, vilket görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten. Mobilitetstjänsterna kan minska de boendes behov av egen bil och därmed minska efterfrågan på parkeringsplatser vid bostaden. Aktuell byggaktör avser genomföra följande mobilitetssatsningar:

- *Information om nya resealternativ med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik*

- *Cykelparkeringar enligt stadens handböcker för cykelparkering*
- *Lätt nåbara cykelrum med faciliteter som t.ex cykelpump, automatisk dörröppnare mm*

I planförslaget möjliggörs och planeras ett garage under skolgården med cirka 80 bilplatser (cirka 2300 m<sup>2</sup>). De tillkommande bostäderna har enligt p-talen ovan ett behov av cirka 15 parkeringsplatser. Besöksparkering och parkering för tillkommande verksamheter för till exempel förskola eller centrumändamål föreslås även det att förläggas till garaget om omfattar ungefär 10 parkeringsplatser. Skolan har idag inget behov av fasta parkeringsplatser vilket innebär ett stort antal parkeringar för allmänheten i det nya garaget. Markparkering på skolgården tillåts inte med den nya detaljplanen.

#### Cykelparkering

Parkeringstalet för cykel för bostäderna är tre platser per 100 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Det innebär 114 platser för bostäderna. Av dessa ska så många platser som möjligt förläggas lättillgängligt i markplanet, i cykelrum och på tomtmark. Övriga platser kan lösas i separat utrymme i garageplanet. För övriga verksamheter som till exempel en förskola, restaurang, kontor så föreslås cykelparkering kunna anordnas i garaget om cirka 6 platser.

#### Gång- och cykeltrafik

De föreslagna bostäderna och lokaler nås för fotgängare och cyklister via portiken vid Helgagatan. Garaget nås via Allhelgonagatan. I planen föreslås en 2,5 m bred gångbana att anläggas mot Helgagatan. Cykeltrafik sker även fortsatt i blandtrafik.

#### Tillgänglighet

Bostäder och lokaler nås tillgängligt från Helgagatan, via portiken. Det är möjligt att angöra med bil på gatan utanför portiken och från garaget. Samtliga lägenheter nås med hiss. Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garaget som har tillgängliga kopplingar inomhus till både lokaler och bostäder.

Skolgården nås tillgängligt via trapphus med hiss från de nya lokalerna under gården. En ny tillgänglig koppling föreslås kunna ordnas från Älvsborgsgatan till skolgården i nordost.

Genom portiken och på kvartersmarken är det även möjligt att skapa en tillgänglig väg till den övre delen av parken.

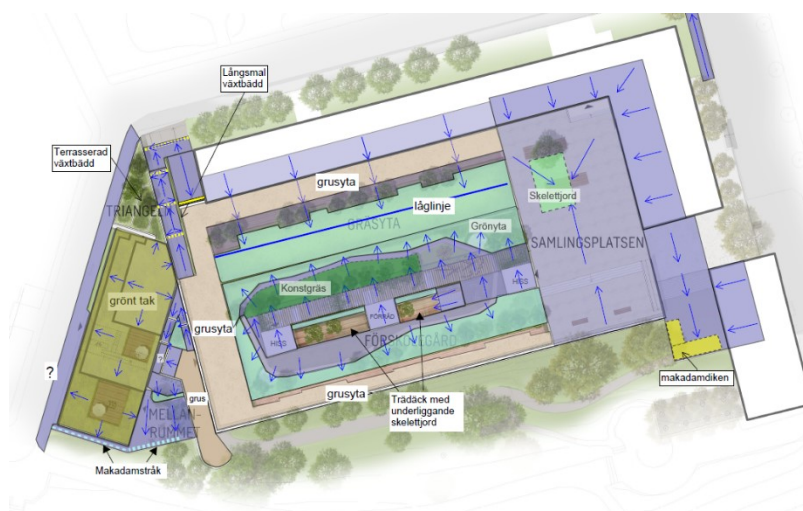
## Teknisk försörjning

### Dagvattenhantering

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå behövs en sammanlagd åtgärdsvolym för fördröjning och rening motsvarande cirka 55 m<sup>3</sup>. Bilagd dagvattenutredning redovisar en detaljerad beskrivning med illustrationer av förslag till lösningar för olika ytor inom kvartersmarken.

Huvudåtgärderna som föreslås är:

- Två större nedsänkta gräsytor på skolgården med föreslaget fördröjningsdjup på cirka 3-6 cm.
- Fyra mindre nedsänkta växtbäddar med föreslaget fördröjningsdjup på cirka 10-15 cm.
- Skelettjord under de delar av skolgården (östra delen) som inte underbyggs och under de nedsänkta ljusgårdarna.
- Makadamstråk/diken söder om det planerade bostadshuset, prickmarken vid bostadshuset samt vid den nya trappan i öster.
- Grusytor på och invid skolgården. Inga hårdgjorda ytors avrinning föreslås ledas dit, men ytorna beräknas ta hand om och rena 20 mm av den nederbörd som faller på dess yta.
- Gröna tak på stora delar av det planerade bostadshuset.



Figur 37. Möjliga och föreslagna dagvattenåtgärder (Bild Tyrens)

Det betonas i dagvattenutredningen att för att säkerhetsställa att växtbäddar, skelettjordar och makadamdiken fördröjer och renar dagvattnet på önskat sätt så är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning i kommande detaljprojektering. Plankartan har i detta skede inga bestämmelser om dagvatten, men har säkerställt att höjder och ytor är reglerade för att möjliggöra föreslagna åtgärder.

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

#### EI/Tele

Den nya bebyggelsen ansluts till befintligt elnät.

#### Energiförsörjning

Fjärrvärmeledning finns med kapacitet för tillkommande bebyggelse.

#### Avfallshantering

Avfallshantering föreslås genom ett gemensamt utrymme för återvinnings- och avfallskärl i anslutning till portiken vid Helgagatan (se figur 37). Vid behov kan bostäderna och lokalernas utrymmen avgränsas. Tömning föreslås ske manuellt. En lastzon där hämtfordon ska stanna planeras på Helgagatan vid portiken, vilket ger ett avstånd till avfallsutrymmet som understiger 10 meter, är plant och delvis under tak. Avståndet mellan bostadsentrén och avfallsrummet är 10 meter, delvis via en ramp och är helt under tak. Avståndet från lokalerna till avfallsutrymmet varierar, men understiger 50 meter (utomhus).

Närmaste återvinningsstation för ligger på Älvsborgsgatan i direkt anslutning till planområdet och närmaste återvinningscentral ligger i Östberga.

#### Räddningstjänst

Enligt den brandtekniska utredning som ligger till grund för planförslaget har bostadshuset åtkomst till två utrymningstrapphus som mynnar i markplan till det fria, med undantag för plan 7 som endast har tillgång till ett trapphus och därmed har alternativ utrymningsväg med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Flerbostadshuset, garaget samt förskolan är åtkomliga via Helgagatan och är därmed åtkomlig för räddningstjänsten genom att räddningsfordon kan ställas upp inom 50 m från byggnadens angrepps-/tillträdesvägar. Den föreslagna lokalen som är placerad under skolgårdens östra del är åtkomligt via Älvsborgsgatan. Entré till denna lokal ska ha placeras så att den kan nås inom 50 m. Det ska säkerställas att avstånden från uppställningsplatserna av räddningsfordon till närmsta brandpost inte överstiger 75 m.

#### Konsekvenser

En förtätning innebär alltid konsekvenser för dem som bor i området. Dessa konsekvenser är normalt ökad trafik, ändrad parkeringssituation på gata, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse.



Gällande den föreslagna bebyggelsens omfattning och placering på platsen har avvägningar i denna plan bland annat gjorts mellan att kultur- och naturvärden, sociala värden, samt avvägningar gällande påverkan på de omgivande befintliga bostadshusen och deras utemiljöer.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

### **Natur- och parkmiljö**

#### **Naturvärden och ekosystemtjänster**

Planförslaget innebär att cirka 900 m<sup>2</sup> grön parkmark tas i anspråk för privat bostadsbebyggelse. Ungefär tio träd (varav fyra skyddsvärda) försvinner med planförslaget och några träd närmast muren som ska bevaras riskerar att påverkas negativt av planförslaget (en stor trestammig alm, fyra almar, en lönn). En rotkartering (se bilaga) är genomförd för dessa träd som står i parken närmast muren och riskerar att påverkas negativt vid byggnation av planförslaget. Bedömningen efter rotkarteringen är att alla träd förutom en av almarna i den östra delen har förutsättningar att klara en ombyggnation av muren förutsatt att ingreppsgränsen inte kommer för nära trädet, enligt rekommendationer i konsultunderlaget. Då rotkarteringen gjordes var förutsättningen att en ny mur skulle anläggas i samma läge som den befintliga, men föreslås i nuvarande förslag få ett justerat läge som innebär att muren hamnar längre från träden. I ett uppdaterat PM för skydd av träd daterat 2020-03-30 görs därför bedömningen att även almen närmast muren i den östra delen av parken har förutsättningar att klara en ombyggnation. Genomförandet av planförslaget och byggnationen hanteras av bland annat exploateringskontoret genom avtal.



Figur 38. Träd som försvinner, behålls och nuvarande byggaktörs förslag till nyplantering av träd. Bild: Sweco.

Planförslaget innebär att markparkeringen på skolgården försvinner genom att ett garage möjliggörs och parkering på gårdsytan förbjuds. Det skapar förutsättningar för bland annat mer grönska på skolgården. Plankartan reglerar inte utemiljöernas utformning eller ställer krav på tillkommande vegetation, men den ger genom sin utformning och höjdsättningar förutsättningar för mer grönska.

Krav utanför plankartans bestämmelser gällande till exempel dagvattenhantering och en god skolgårdsmiljö förutsätter att grönska tillkommer på skolgårdsytan, vilket också är byggaktörens ambition som redovisas i illustrationer i detta dokument över förslag till utformning av gårdsytorna. För bostadstomten finns även krav på en viss grönytefaktor enligt nedan.

Som helhet bedöms planförslaget ge förutsättningar för att både bevara och tillföra nya naturvärden inom området genom framför allt en utveckling av skolgården och förbättrade kopplingar till skolgården, även om borttagandet av ett antal träd och en minskad parkyta innebär en negativ påverkan.

#### *Grönytefaktor*

Inom projektet har man arbetat med grönytefaktorn (GYF) utifrån exploateringskontorets hållbarhetskrav för markanvisningar. Den markanvisade delen av projektet (bostadstomten) ska enligt stadens riktlinjer uppnå en GYF-faktor på 0,6.

Aktuell tomt för det föreslagna nya bostadshuset är 1209 m<sup>2</sup> varav 677 m<sup>2</sup>, det vill säga drygt hälften, utgörs av bostadshuset. En del yta behöver hårdgöras för att fungera praktiskt som entrétytor och ytor för vissa bostadsnära (liksom kommersiella) funktioner. Utöver

dessa så har byggaktören ambitionen att tillföra så mycket gröna ytor som möjligt. Samtliga planteringsytor för den markanvisade tomten är ej underbyggda och består av busk- och perennytor med inslag av träd. Taken är gröna med undantag för terrassytor. GYF för markanvisningen blir med planerat förslag mer än 0,6.

På den markanvisade tomten avverkas sju befintliga träd, varav ett stort och övriga med en stamdiameter mellan 10-20 cm. Tre nya träd föreslås att planteras på bostadstomten (se illustrationsplanen i figur 38).

### Rekreation

Planförslaget innebär att allmän parkmark omvandlas till privat kvartersmark. Föreslaget har ambitionen att den befintliga skolgården ska utvecklas till att bli en mer grön och aktiv plats som kan nyttjas även av allmänheten utanför skolans tider. Detta styrs dock inte över i detaljplanen då skolgården även fortsättningsvis är planlagd som privat kvartersmark. Planförslaget innebär också att den tidigare slutna muren mot parken kan omvandlas till en fasad med fönster. Muren är idag ett av parkens soliga söderlägen och omvandlingen får både positiva och negativa konsekvenser. Fönster i detta läge ger en större insyn vilket kan ge positiva effekter på den upplevda tryggheten i parkmiljön men det inverkar också på möjligheten att nyttja murens soliga läge för parkens besökare.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från aktuellt planområde leds idag till Henriksdals reningsverk via ett s.k. kombinerat ledningsnät. Rening av dagvattnet sker tillsammans med avloppsvatten enligt reningsverkets gällande tillstånd och släpps sedan ut i Strömmen.

Under rubriken ”Dagvattenhantering” (sidan 41) och i bilagd dagvattenutredning beskrivs möjliga och föreslagna lösningar för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet så det uppnår Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Genomförs planförslaget med föreslagna åtgärder kommer föroreningsgraden av alla undersökta ämnen sjunka jämfört med befintlig situation. Planen bedöms därmed inte försämra Strömmens status och kommer inte heller negativt påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskaps- och stadsbild**

Den planerade bebyggelsen kommer att ersätta en grönskande parkmark med mindre gräsytor, buskar och träd och påverkan på det nära stadsrummet bedöms vara stor. Gaturummet längs med Helgagatan kommer att uppfattas som trängre och de befintliga bostäderna i kv. Metern kommer att påverkas av insyn och minskat solinfall. Även solinfall samt utblickar från skolgården kommer att påverkas. Det föreslagna bostadshuset kommer att leda till att en årsring läggs till ett bebyggelse- och parkområde från 1900-talets första hälft, men eftersom byggnaden getts en gestaltning anpassad till den omgivande bebyggelsen bedöms byggnaden kunna bli ett tillägg som samtalar med sin omgivning snarare än att gå i polemik med densamma. Den planerade bebyggelsens inverkan på stadsbilden sett på avstånd bedöms vara låg, då den nya byggnaden inte på ett markant sätt höjer sig över den omgivande bebyggelsen och byggnadsvolymen genom avtrappning anpassats till topografin.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### *Skolan och skolgården*

Detaljplaneförslaget kommer att ha påverkan på kulturvärdena hos såväl fastigheten som hos den närmaste omgivningen. För själva skolfastigheten berörs framförallt den stora, öppna skolgården med sin omgivande mur och serpentinformade uppfart, där både skolgården och rampen kommer att få ett gestaltningsmässigt helt annorlunda utförande. I den antikvariska konsekvensanalysen framhålls att andra skolgårdar ritade av samma arkitekt under samma tidsperiod även gestaltats med såväl fast utrustning och variation av växtlighet och att en omgestaltning av skolgården kan utföras utan att dess kulturvärden tar stor skada, men att detta ställer höga krav på utförande och materialval.

Att de tre ursprungliga träden längs med skolgårdens västra kant föreslås tas bort och inte återplanteras bedöms påverka skolgårdens kulturvärde negativt. Även att den ursprungliga, serpentinformade uppfarten till skolgården, från Allhelgonagatan, ersätts av en rak uppfart bedöms också ha negativ inverkan på skolanläggningens kulturvärden. En positiv konsekvens för bebyggelsen är de föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna som innebär ett bevarande av skolanläggningens kulturvärden.

### *Muren och parken*

Etablerandet av garage och lokaler under skolgården innebär att den nuvarande konstruktionen rivs och återuppbyggs. Den idag släta murfasaden kommer att förses med fönsterupptag och den befintliga trappan från skolgården ner i Tjurbergsparken breddas kraftigt. Om dessa ändringar görs med hänsyn till skolanläggningens kulturhistoriska karaktär bedöms detta kunna göras utan att kulturvärdena förvanskas, då murens avslut enligt den antikvariska bedömningen lämnats utan egentlig arkitektonisk bearbetning. Av denna anledning, och eftersom den utsiktsbrygga som uppfördes som en del av Tjurbergsparken kommer att bibehållas i sitt nuvarande utförande, bedöms inverkan på parkanläggningens kulturvärden att bli låg.

### *Kvarteret Metern*

Den nya bebyggelsens inverkan på riksintressets värdekärna, kvarteret Meter, bedöms som låg eftersom själva värdekärnan lämnas orörd. Bedömningen baseras på att värdekärnans riksintressanta kulturvärde konstitueras av att kvarteret är ett representativt och välbevarat exempel på 1920-talets storgårdskvarter i Stockholm, där de värdefulla stadsbyggnadsdragen består av de långa byggnadskropparna av högkvalitativ putsarkitektur som sluter sig runt en lummig innergård. I beskrivningen av värdekärnan anges också att kvarteret ligger högt i förhållande till sin omgivning och att det därför är ett viktigt inslag i stadsbilden. I den antikvariska konsekvensbedömningen som hör till planen (Wenanders 2020) görs bedömningen att kvarteret Metern, om det nya bostadshuset uppförs, även fortsättningsvis kommer att vara i blickfånget i tillräckligt hög grad för att riksintresset kommer vara tillgodosett. Varken vyn från Helgalunden eller från Västra Tjurbergsparken kommer att påverkas. Däremot kommer kvarteret Metern inte längre att vara synligt från Östra Tjurbergsparkens övre del och detsamma gäller från skolgården, men i den antikvariska konsekvensbeskrivningen görs ändå bedömningen att förändringen inte kommer att medföra påtaglig skada på riksintressets värdekärna. Upprättade illustrationer i konsekvensbedömningen över hur den nya byggnadskroppen kommer att påverka vyn från Skanstullsbron och Årsta visar också att delar av takfallen hos bebyggelsen i kvarteret Metern även fortsättningsvis kommer att vara synlig från långt avstånd. Däremot kommer den utblick som förbereddes mot den tänkta monumentalbyggnad som aldrig uppfördes på Tjurberget, att brytas av den nya byggnaden. Utblicken är idag redan svårbegriplig för den som inte har kännedom om de äldre stadsplanerna för området, varför den nya byggnaden i detta hänseende inte kommer att ha

någon större inverkan på områdets kulturvärden. Att den nya byggnadens portal placerats mitt emot kvarteret Meterns portal är positivt för bibehållandet av berättelsen om den tänkta utblicken mot monumentalbyggnaden.

#### *Den nya byggnadens gestaltning*

En stark och samtida form hos den föreslagna bebyggelsen är positiv för platsens kulturhistoriska karaktär, samtidigt som den anpassar sig till platsens förutsättningar i form av takfotshöjd och fasadkulör som samordnats med kvarteret Metern och respektive närliggande byggnader. Byggnaden är något högre än omgivande bebyggelse, men inte mer än att det bedöms ha en måttlig påverkan på områdets kulturvärden och upplevelsen av stadsbilden.

Sammantaget bedöms det vara möjligt att uppföra en ny byggnad på platsen utan att kulturvärdena hos den närmaste omgivningen lider påtaglig skada. De föreslagna förändringarna kommer att påverka framförallt skolanläggningen, men de bedöms vara möjliga att utföra utan att kulturvärdena minskar på ett oskäligt sätt.

#### Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Skolan och skolanläggningen tillförs ett antal skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som avses i 8 kap 13 § PBL. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

#### *Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för skolbyggnaden*

- Byggnad får ej rivas (planbestämmelse **r**)
- Byggnadens volym och exteriöra gestaltning får ej ändras, annat än för att återgå till ursprungsutförandet. Ursprungliga fasadelement, balkong, fönster, fönsterdörrar, smidesräcken och entrédörrar ska bevaras (**q1**)
- Trapphusens volymer, tillsammans med ursprungliga trappor, trappräcken, dörrpartier och naturstensgolv, ska bevaras. Skolkorridorernas utsträckning, med tillhörande naturstensgolv, ska bevaras. Kollegierummets volym och planform, tillsammans med ursprunglig fast inredning, ska bevaras. Aulans volym och planform, tillsammans med ursprunglig fasta inredning, ska bevaras (**q2**)

- Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden (**k1**)
- Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär som skolbyggnad och till ursprunglig fast inredning (**k2**)

#### *Rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser för gymnastikbyggnaden*

- Byggnad får ej rivras (**r**)
- Byggnadens volym och exteriöra gestaltning får ej ändras, annat än för att återgå till ursprungsutförandet. Ursprungliga fasadelement, fönster och entrédörrar ska bevaras. Fasadkonstverket av Stig Blomberg ska bevaras. (**q3**)
- Entrélagena till byggnaden, tillsammans med invändiga trappor och golv av natursten, ska bevaras. Gymnastikhallens volym och planform, tillsammans med den ursprungliga läktaren, ska bevaras (**q4**)
- Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens kulturvärden (**k1**)
- Ändringar av interiören ska ta särskild hänsyn till byggnadens karaktär som gymnastikbyggnad och till ursprunglig fast inredning (**k3**)

#### *Egenskapsbestämmelse för skydd av utemiljön*

- Fontänen och den mönsterlagda stenläggningen under aulaflygeln ska bevaras (**q5**)
- Utemiljöns karaktär av skolgård ska bibehållas. Utemiljöns inramning, bestående av murar och trappor av natursten och betong, ska bibehållas till sin utformning. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till fastighetens kulturvärden. (**k4**)
- Del av utsiktsbrygga ska bevaras i placering, form, funktion och karaktär (**k5**)

#### *Administrativa bestämmelser*

Bygglov krävs vid större underhållsarbeten av byggnadernas exteriörer och av utemiljöns markbeläggning, trappor och murverk.

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Markundersökningar har påvisat föroreningshalter som ligger över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Åtgärder behöver därför vidtas för att marken ska vara lämplig för planförslaget markanvändning, vilket regleras med villkor för bygglov.

#### **Buller**

Aktuella riktvärden för buller överskrids inte idag och riskerar inte att överskridas för tillkommande bostäder och dess utemiljöer.

### Översvämningsrisker

För framtida situation är det av vikt att säkerställa sekundära avrinningsvägar så att vatten inte ansamlas i området och skador på byggnader riskeras. Bräddpunkter måste vara på en lägre nivå än byggnaderna som ska ha den högsta placeringen.

Avvattningsvägar från skolgården bör skapas både mot nordväst, öst och söderut med hjälp av genomtänkt höjdsättning. Avvattning bör kunna ske österut och söderut från samlingsplatsen, samt mot nordväst över gångvägen upp mot skolan.

Kring det planerade bostadshuset bör avvattning främst ske söderut mot parken och mot Helgagatan genom dess portik.

Den övergripande riktningen för yttlig avrinning inom skolgårdsområdet förändras med planförslaget, då höjderna på skolgården förändras en aning. En låglinje planeras vid skolgårdens gräsmatta och ytavrinning från skolgårdens västra del kommer generellt gå mot denna låglinje och ledas mot en lågpunkt i skolgårdens östra del.

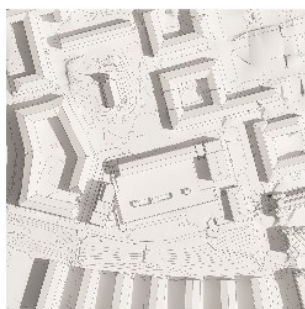
### Ljuförhållanden och lokalklimat

Det tillkommande bostadshuset i planförslaget kommer skugga Helgagatan och några av de närmsta lägenheterna i kvarteret Metern under morgonen. På eftermiddagen kommer det nya bostadshuset ge skugga på den egna lilla gårdsytan och en mindre del av skolgården.

Planförslaget medger lokaler för bland annat skoländamål under skolgården. För att uppnå goda ljuförhållanden i dessa lokaler medger planen att man får göra ljusgårdar och lanterniner på skolgården. Planförslaget medger även att den idag slutna muren mot parken får byggas om till en fasad med fönster.



De nya lokalerna under skolgården föreslås bland annat kunna användas som förskola. Förskolans utemiljöer kan då anordnas på del av den befintliga skolgården. På grund av att hela skolgården är på bjälklag finns begränsade möjligheter att plantera större träd som kan ge skugga till förskolegården.



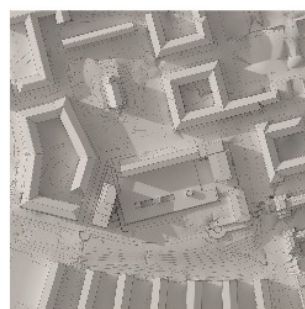
20 Juni kl 09



20 Juni kl 12



20 Juni kl 15



20 Juni kl 18



Vårdagjämning kl 09



Vårdagjämning kl 12



Vårdagjämning kl 15



Vårdagjämning kl 18

Figur 39. Solstudier. Bild: Erseus arkitekter (för större bilder se bilaga).

### Barnkonsekvenser

I en storstadsmiljö har parker och naturområden stor betydelse för livskvalitet och folkhälsa. Buller, luftföroreningar och barriäreffekter från trafik ger negativa hälsoeffekter och det är angeläget att det finns rofyllda gröna miljöer som är tillgängliga. Att parkmark övergår till privat kvartersmark och att en del av parken som idag i delar är relativt flack försvinner med planförslaget får därför anses vara en negativ konsekvens ur barnperspektiv.

De positiva effekterna som planförslaget bedöms kunna ge ur ett barnperspektiv är främst att skolgården blir bilfri då ett parkeringsgarage nu möjliggörs under skolgården och parkering på gården förbjuds. Gården ges då förutsättningar att kunna utvecklas till en mer grön miljö och en miljö anpassad till skolverksamheten.

Planen medger även utökad byggrätt för skola under skolgården, där byggaktörens förslag redovisar en ny förskola. Då skolgårdsytan är

relativt stor så finns förutsättning för att skapa en relativt rymlig egen förskolegård på en del av skolgården och fortsatt kunna erbjuda ytor för nuvarande gymnasieskola på övriga delar av gården.

Förslaget utgår ifrån att mycket logistik sker genom portiken från Helgagatan. På morgon och eftermiddag riskeras det uppstå konflikter i denna punkt om både barnvagnar, cyklar, ev. transporter osv. ska samsas på denna yta. Det är av stor vikt att detta studeras närmare vid kommande detaljprojektering.

Det nya bostadshuset har inga egna utemiljöer utöver de föreslagna takterrasserna. Då huset ligger direkt vid parken och även kan ha vissa möjligheter att nyttja skolgården på kvällar och helger så anses det ändå finnas goda lekmöjligheter i närområdet.

### **Tidplan**

Samråd	15:e september 2020 – 26:e oktober 2020
Granskning	September 2021
Antagande	December 2021

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

##### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

##### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Olov Lindgren AB för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan exploateringskontoret och Olov Lindgren AB, där del av stadens mark inom Södermalm 9:1 anvisas för ny bostadsbebyggelse. Överenskommelse om exploatering ska tecknas innan detaljplan antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 1335 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten van der Huff 8 som ägs av Olov Lindgren AB och fastigheten Södermalm 9:1 som ägs av Stockholm Stad.

Användning av mark

Plankartan redovisar avgränsningar mellan olika användningar. Planen medger bostadsbebyggelse (B), skola (S) och centrumändamål (C).

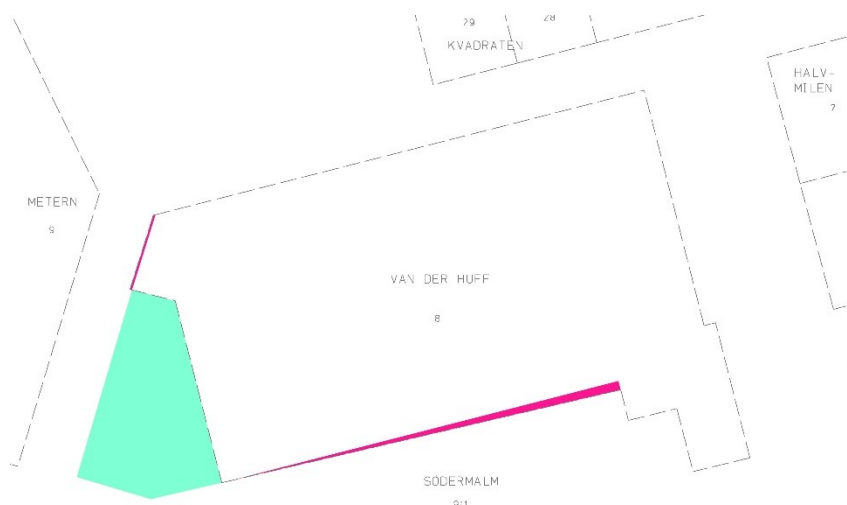
Skydds-och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på exploitörens/ byggaktörens bekostnad. Fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov medges.

Genom fastighetsreglering förs mark från fastigheten van der Huff 8 till Södermalm 9:1 för att där utgöra mark för parkändamål eller gata. Se figur 40. Genom avstyckning från del av Södermalm 9:1 bildas en ny fastighet för i huvudsak bostadsändamål. Se figur 40.



Figur 40. Figuren illustrerar den mark där fastighetsbildning blir aktuell. Rosa figur förs från van der Huff 8 till Södermalm 9:1. Grön figur styckas av från Södermalm 9:1 för bostadsändamål.

### Servitut

Förskola/lokaler under skolgården behöver servitut/rättighet att kunna angöra på Helgagatan och röra sig genom portiken på bostadsfastigheten för att nå huvudentrén samt för transporter och leveranser. Detta servitut upprättas genom avtal mellan berörda parter och bör medfölja vid ev. framtida försäljning.

Den nybildade bostadsfastighetens parkerings-tal säkras genom bildande av servitut (officialservitut/avtalservitut) med rätt till parkeringsplatser inom fastigheten van der Huff 8.

### Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark, även förskola och förskolegård. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

### Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare ska träffa avtal om marköverföringen innan detaljplanen antas.

### Fastighetsbildning

Fördelningen av förrättningskostnader gällande reglering av allmän plats ska ske enligt överenskommelse i exploateringsavtalet mellan staden och fastighetsägaren.

### El och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

### Grönkompensation

Stockholms stad/Exploateringskontoret utreder förslag till åtgärder för grönkompensation under planprocessen. Staden bekostar iordningställande av grönkompensation på allmän plats.

### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägaren bekostar erforderlig marksanering inom planområdet.

### Tekniska frågor

Planförslaget kan ansluta till befintlig teknisk infrastruktur.

### Störningar och påverkan under byggtiden

Byggnads-, rivnings- och markarbeten kan innebära störningar för miljön och människors hälsa. Störningar under byggskedet styrs ej av detaljplaner. Det finns bestämmelser i både plan- och bygglagen och miljöbalken om vad som gäller vid byggverksamhet.

De arbetsmoment som för genomförandet av denna detaljplan bedöms kunna innebära störst störningar är bland annat sprängning och hantering av schaktmassor. De störningar som kan uppstå är bland annat buller, där Naturvårdsverkets riktvärden för byggbuller ska följas. I genomförandeskedet studeras dessa frågor mer noggrant. Den totala byggtiden bedöms ta ungefär två år om inga förändringar av förutsättningarna uppstår.

### *Byggtrafik*

För att kunna ha ett fungerande byggområde kommer troligen delar av körbanebredderna på Helgagatan att behöva tas i anspråk, varför den aktuella parkeringen då troligen måste utgå.

Den ökade trafikbelastningen på Helgagatan kommer i huvudsak att bestå av leveransfordon till byggområdet. Byggområdets utbredning

skall säkra att 12 m-fordon kan klara 90-graders-svängen på Helgagatan söder om byggplatsen. Byggområdet bör ha en infart från Helgagatan söder eller norr om byggplatsen på sådant sätt att leveranser till bygget kan ske inom byggområdet.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vunnit laga kraft.