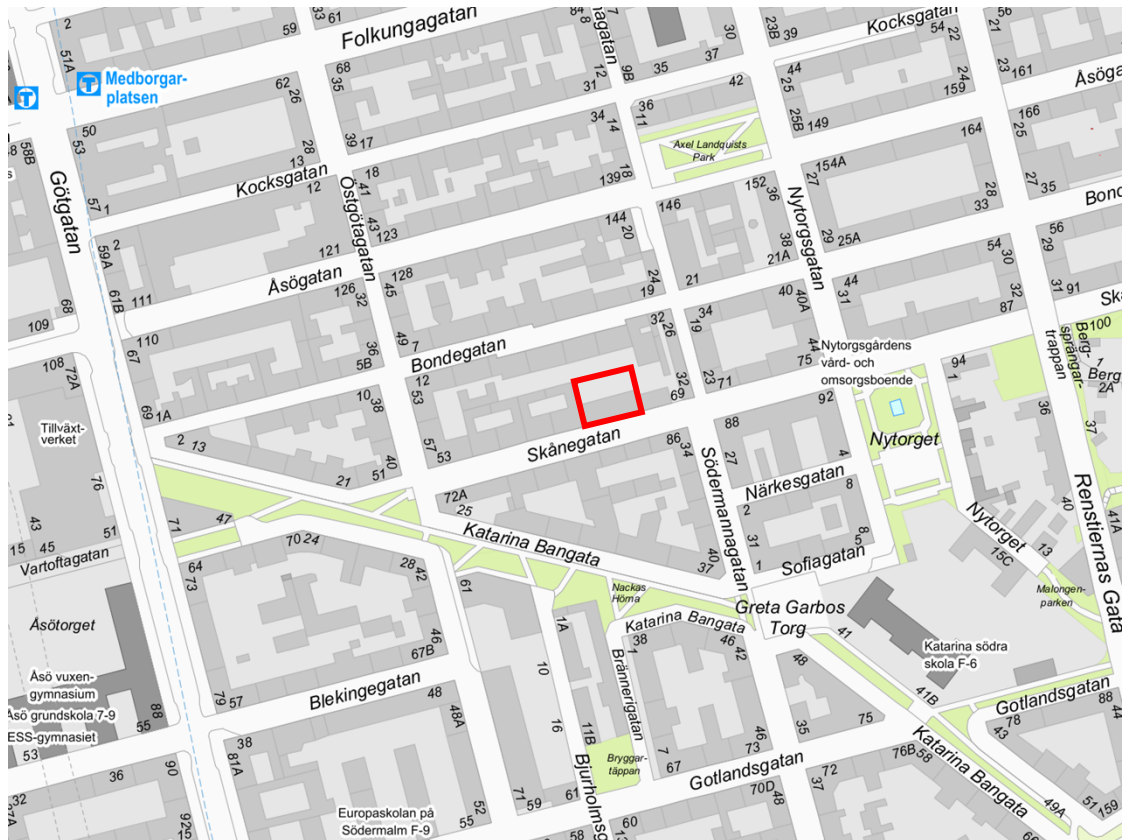




Planbeskrivning detaljplan för Bonden större 43 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2024-06260



Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad av huvudbyggnaden med en våning för bostäder på fastigheten Bonden större 43. Planen syftar även till att möjliggöra en upphöjd gård i en våning med syfte att inrymma lokaler för centrumändamål. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra radhus i tre våningar på den upphöjda gården. Påbyggnaden och gårdsbebyggelsen ska utformas med hänsyn till kvarterets grammatik och färgsättning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	16 december 2025 – 9 februari 2026
Granskning	maj – juni 2026
Antagande	oktober 2026
Laga kraft, tidigast	november 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	12
Befintligt	12
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Användningsbestämmelser	16
Egenskapsbestämmelser	16
Genomförandefrågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	19
Planeringsunderlag	19
Utredningar	19
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala	20
Riksentressen	21
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	23
Kulturmiljö	24
Fysisk miljö	24
Sociala förhållanden	24
Teknik	24
Service	25
Trafik	25
Konsekvenser	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Bostadsförsörjning	26
Natur	26
Miljö	26
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Social hållbarhet	35
Riksentresse	35
Trafik	36

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad av huvudbyggnaden med en våning för bostäder på fastigheten Bonden större 43. Planen syftar även till att möjliggöra en upphöjd gård i en våning med syfte att inrymma lokaler för centrumändamål. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra radhus i tre våningar på den upphöjda gården. Påbyggnaden och gårdsbebyggelsen ska utformas med hänsyn till kvarterets grammatik och färgsättning.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Bonden större 43 i stadsdelen Södermalm, Stockholms stad, Dnr 2024-06260, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2024 § 22.

Planhandlingar

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

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

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Pitchayan Buachoom.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Skånegatan 63–65 på fastigheten Bonden Större 43 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 1 100 kvadratmeter. Fastigheten Bonden Större 43 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus och förvaltas av Einar Mattsson AB. Planförslaget innebär en påbyggnad med en våning, inklusive hisstoppar, samt gårdsbebyggelse i tre våningar innehållandes bostäder. Planförslaget innefattar även delar av gården som höjs upp en våning, vilket medför att cirka 500 kvadratmeter lokaler för centrumändamål möjliggörs. Totalt omfattar planförslaget 7 bostäder som avses upplåtas som

hyresrätter. Det står befintliga tallar på gården som avses att bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Tillkommande vegetation, exempelvis buskage, bidrar till en grönare gård och avses även fungera som rumsavgränsare.



Situationsplan som även redovisar grannfastigheternas fastighetsgränser. Planområdet avgränsas med blå linje. Den röda markeringen visar den del av gården som inte planeras att höjas, där befintliga tallar avses bevaras och ny vegetation föreslås tillkomma. Denna vegetation är även tänkt att fungera som rumsavgränsare. Övrig illustrerad grönska utgör tillkommande plantering (Total arkitektur).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med det att planen får laga kraft.

Arkitektonisk idé

Påbyggnaden ska anpassas till det befintliga husets tidstypiska arkitektur. Påbyggnadens indrag mot både gata och gård har som syfte att minska volymens påverkan på omgivningen och ge ett mer tillbakadraget intryck i stadsbilden. Påbyggnadens fasad ska utföras i plåt för att skapa en enhetlig helhet i kvarteret. Taket ska utföras flackt och vara förslagsvis vegetationsbeklätt. Vegetationsbeklätt tak bidrar till ekosystemtjänster och minskar andelen hårdgjord yta.

Taket kan även ge plats för vistelse, rekreation och eventuellt odling. Möjligheten att göra taket tillgängligt för de boende ses som positiv och ett värde som tillförs till fastigheten.



Visionsbild på påbyggnaden från Skånegatan. Påbyggnaden avgränsas med röd markering (Total arkitektur).

Gården föreslås utformas med tydliga rumsavgränsningar, varierad vegetation och inslag av träd och buskar som bidrar till ekosystemtjänster som luftrening, skuggning, dagvattenhantering och biologisk mångfald. På så sätt skapas en levande gård som både har sociala och ekologiska värden. Det är samma fastighetsägare för Bonden större 43 och Bonden större 38. Fastighetsägaren har en ambition att samnyttja de båda gårdarna.



Visionsbild på upphöjd gård i röd markering och radhus i blå markering, med vegetation som rumsavskiljare mellan fastigheterna Bonden större 43 och Bonden större 46. Påbyggnaden avgränsas med röd markering (Total arkitektur).

Radhusen är gestaltningsmässigt anpassade till huvudbyggnaden genom samverkan i material och kulör, vilket ger en enhetlig och sammanhållen helhet. Radhusen bidrar som rumsavgränsare och tillföra liv och närvaro i kvarterets inre.



Fasadelevation mot gård. Röd markering är påbyggnad inklusive hisstoppar, gul markering är radhus och blå markering är del av upphöjd gård (Total arkitektur).



Fasadelevation mot gård (Total arkitektur).



Fasadelevation mot gata. Bonden större 43 är inom röd markering (Total arkitektur).

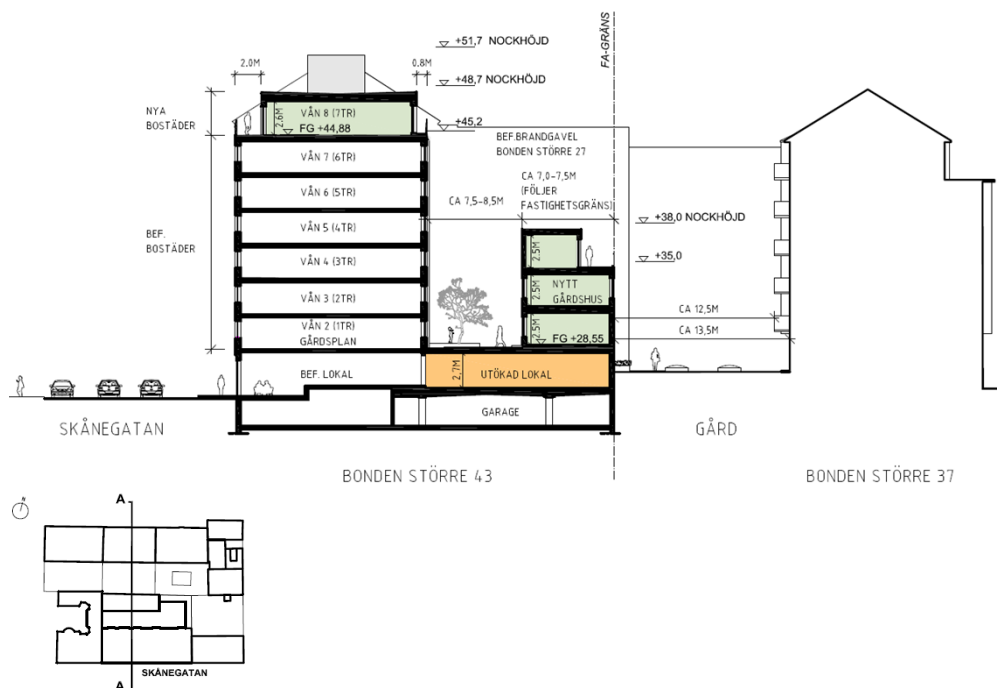
Förslaget skapar vistelseytor för de boende samtidigt som byggnaden bidrar till en varierad siluett. Radhusens översta plan har dragits in mot grannfastigheten Bonden större 37 och utformats med uppbrutna volymer för att åstadkomma ett avstånd som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen.



Visionsbild på hur radhusen, i blå markering, på gården kan se ut med en indragen tredje våning mot grannfastigheten Bonden större 37. Påbyggnaden med en indragen våning mot gård syns i bakgrunden, i röd markering. Den upphöjda gården är ungefärligt avgränsad med gult. Vy från fastigheten Bonden större 38 (Total arkitektur).

Befintliga grönvärden föreslås bevaras i så stor mån som möjligt, det som inte går att bevara vid genomförandet föreslås ersättas med ny grönska.

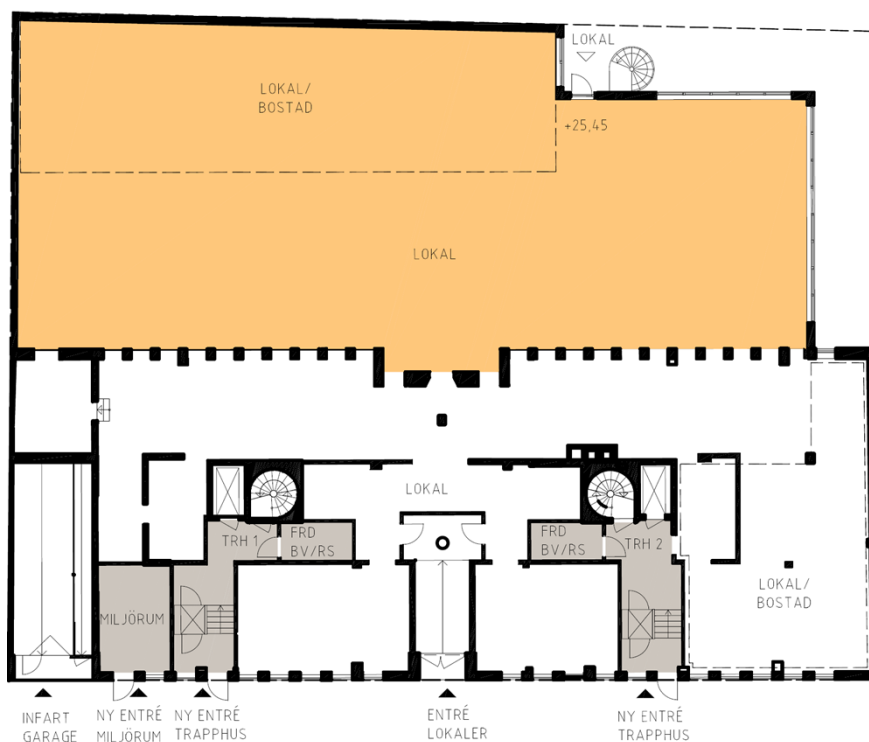
De färglagda utrymmena i bilderna nedan är tillkommande ytor.



Tvärsektion A-A gård (Total arkitektur).



Våning -1 garaplan (Total arkitektur).



Våning 1 entréplan (Total arkitektur).



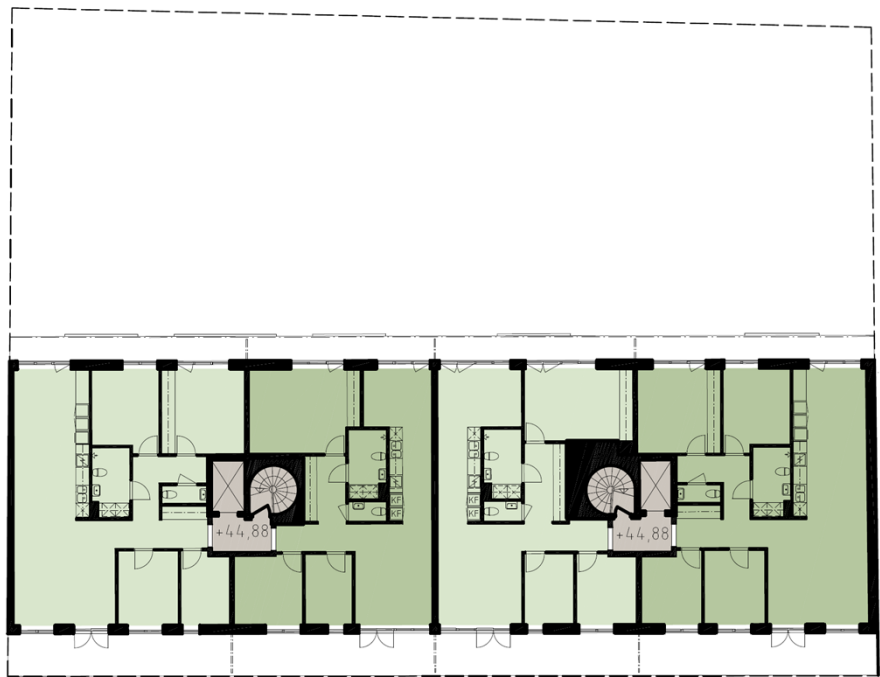
Våning 2 och entréplan radhus (Total arkitektur).



Våning 3 (normalplan) och plan 1 radhus (Total arkitektur).



Våning 4 (normalplan) och plan 2 radhus (Total arkitektur).



Våning 8 påbyggnadsplan (Total arkitektur).

Kvartersmark

Fastigheten Bonden större 43 omfattas av en blandad markanvändning där byggnaden på fastigheten används för bostadsändamål blandat med verksamhetslokaler i botten- och källarvåning.

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

Befintligt

Kvarteret har en sammanhållen byggnadshöjd med hus i 6-7 våningar, förutom mot Södermannagatan där husen är äldre och lägre. Mot Södermannagatan finns ett långsmalt hus i tre våningar från 1853 som sträcker sig längs en stor del av kvarteret. Mot Bondegatan finns ett lågt träplank med ingång till gården. Vid hörnet Södermannagatan/Bondegatan ligger två låga träbyggnader och även ett putsat hus längs Skånegatan, samtliga uppförda på 1700-talet.

Resten av bebyggelsen i kvarteret består av hus från 1930-och 40-talet samt fem byggnader från början av 1900-talet, varav fyra av dessa, ligger på rad längs Skånegatan och har en mycket snarlik fasadutformning gällande såväl puts, fönster, detaljer och takfotslinje. Husen från 1930-40-talet är tidstypiskt utformade med lätt veckade putsfasader genom burspråk ibland klädda med plåt och glasade entrépartier och rundade balkonger.



Vy längs Skånegatan mot öster med fyra stycken hus på rad från början av 1900-talet ritade av arkitekterna Dorph & Höög. Bonden större 43 är markerad med en röd pil.

Bonden större 43 är bebyggd med ett flerbostadshus från 1971–73, ritat av arkitekt Olle Zetterberg och uppfört av byggherre Einar Mattsson. Bottenvåningen har en hög sockel i skiffer som sträcker sig över första våningen med en rad enluftsfinster av mässingfärgad aluminium och under dem finns en likadan rad med mindre källarfönster. Vid husets mitt finns en indragen entré med stenomfattning och dubbeldörr av bruneloxerad aluminium, sannolikt utbytt på senare tid. I byggnadens västra del, intill grannfastigheten Bonden större 27, finns en garagedfart som består av ett stålparti med två enkeldörrar. Fasaden har sin ursprungliga puts i gula och röda ockratoner med en vertikal slits ovan entrén.



Flerbostadshusets fasad mot Skånegatan (Reichmann Antikvarier AB).

Vita en- och tvåluftsfönster som troligen klätts in med aluminium förekommer, vissa med sidoställt vädringsfönster. De större fönsterna vid vardagsrummen har en indelning med mindre fönsterrutor i nederkant. Samtliga fönster har fönsterbleck av koppar.

Vid takfoten finns ett band av kopparplåt som husets avslut. Det plåtklädda taket är platt med en indragen takuppbyggnad. Taket innehåller en indragen vindsvåning med förråd, tvättstuga och teknikutrymmen.

Gården har trädplantering, avgränsas i väster av en brandgavel och öppnar sig i öster mot bebyggelsen längs Södermannagatan.



Ortofoto på flerbostadshuset och gården. Planområdet avgränsas med röd markering.



Cykelparkering, trädplantering och brandgavel på gården.



Gården med vy mot öster och mot de angränsande fastigheterna Bonden större 38 och Bonden större 46. De två tallarna i bild avses att sparas (Reichmann Antikvarier AB).

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

B [Bostäder]

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

C [Centrum]

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

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande [Endast andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark]

Bestämmelsen innebär att den upphöjda gården lämnas obebyggd, förutom möjligheten att uppföra murar, räcken och annat som inte räknas som byggnader, vilket medverkar till att bevara goda ljusförhållanden och en kvalitativ utemiljö för omgivande bebyggelse.

s₁ [Centrumändamål endast i botten- och källarvåning]

Avsikten med bestämmelsen är att tydligt reglera funktionsfördelningen, bostäder i övre plan och lokaler i botten- och

källarplan, så att planen bidrar till både bostadsförsörjning och ett aktivt gaturum.

h₁ [Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är 26 meter över angivet nollplan]

Höjden sätts till den befintliga marknivån, med mån för vegetationsbäddar, för att det ska finnas utrymme mellan upphöjd gård och intilliggande fastigheter.

h₂ [Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är 28.5 meter över angivet nollplan]

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

h₃ [Högstanockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan]

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra och reglera radhusens andra våning och terrass samt säkerställa ett lämpligt avstånd till intilliggande fastighet.

h₄ [Högstanockhöjd är 38.0 meter över angivet nollplan]

Bestämmelsen syftar till att begränsanockhöjden för radhusens tredje våning.

h₅ [Högstanockhöjd är 45.5 meter över angivet nollplan]

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

h₆ [Högstanockhöjd är 49.0 meter över angivet nollplan]

Bestämmelsen syftar till att reglera högstanockhöjd för påbyggnadsvåningen.

h₇ [Högstanockhöjd är 52.0 meter över angivet nollplan]

Bestämmelsen syftar till att reglera högstanockhöjd för trapphusen/hisstopparna som sticker upp på påbyggnadsvåningen.

f₁ [Takfoten ska utformas i plåt]

Bestämmelsen syftar till att takfoten ska utföras i plåt, i enlighet med den ursprungliga utformningen vid byggnadens uppförande.

f₂ [Fasad ska utföras i puts. Kulör ska harmonisera med fastighetens byggnad mot Skånegatan]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en sammanhållen gestaltning där radhusen harmonierar med huvudbyggnaden genom liknande uttryck, material och kulör.

f₃ [Fasad ska utföras i plåt]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en sammanhållen gestaltning där radhusen harmonierar med huvudbyggnaden genom liknande uttryck, material och kulör.

f₄ [Räcke ska utföras i plåt]

Bestämmelsen har till syfte att bevara byggnadens karaktär genom

att säkerställa att räcket där den befintliga takfoten går bevaras i samma material och utförande.

f₅ [Tak ska vara flackt]

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Bonden större 43 som ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Rättigheter

Inom planområdet är en servisledning för vatten m.m. (akt 01-IM2-91/43730.1) lokaliserad. Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl. 1948, ändring till detaljplan Pl. 7655 och tillägg till planbestämmelser P. 2003-11095 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Inga tekniska åtgärder

bedöms genomföras. Ambitionen är att byggnadens energiprestanda ska förbättras i samband med renovering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Planavgift

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

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	16 december 2025 – 9 februari 2026
Granskning	maj – juni 2026
Antagande	oktober 2026
Laga kraft, tidigast	november 2026

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandtekniska principer - Brandskiss* (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2025)
- *Brandtekniska principer - Utlåtande* (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2025)
- *Bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2025)
- *Dagvatten PM* (Novaterra AB, 2025)
- *PM – Kulturvärden* (Reichmann Antikvarier AB, 2025)
- *Luftmiljö, Bonden större 43* (Tyréns Sverige AB, 2025)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Total arkitektur, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller

- Ändring av stadsplanen Pl. 1948 antagen 1937. Planen medger bostäder om 7 våningar, upp till 22,5 meter över intilliggande gata. Gården får bara bebyggas med lokaler under ett gårdsbjälklag så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.
- Ändring till detaljplan Pl. 7655 antagen 1984. Ändringsplanen reglerar bestämmelse om att endast bostadsändamål medges. Gällande stadsplans föreskrift för undervåning och bottenvåning skall gälla oförändrad.
- Tillägg till planbestämmelser, P. 2003–11095 antagen 2005. Tillägget reglerar verksamhetsbestämmelser och upphävande av vindsinredningsförbud.

Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Planbesked

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en påbyggnad om en våning, sett från befintlig takfot mot gatan, med indrag från gata, den östra grannfastigheten och eventuellt gården kan prövas i ett planarbete. Kontoret anser också att en omvandling av bottenvåningen med nya entréer mot gatan kan prövas, och att i samband med detta kan utrymmen för lokaler i form av upphöjning av en del av gården prövas. Utöver detta kan ett nytt gårdshus om 2 våningar som ansluter mot befintlig bebyggelse mot väster och placeras ovanpå föreslagen gårdsutbyggnad prövas.

En indragen våning från gatan blir från Skånegatan sett ett tillägg som kan falla väl in i omgivande taklandskap. Från andra sidan kvarteret med lägre bebyggelse i förgrunden blir två våningars påbyggnad alltför dominant. För att inte överordna sig befintlig bebyggelse och taklandskap anser kontoret att det är lämpligt att studera endast en vånings påbyggnad, eventuellt med indrag även från gårdssidan.

En påbyggnad av gården ska ge möjlighet till verksamheter som vänder sig mot gatan, men ska också bidra positivt till gårdsmiljön. Planarbetet ska studera hur stor del av gården som kan bebyggas

utan att skugga omgivande gårdar eller skapa visuella barriärer med slutna fasader.

Översiktsplan

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

Byggnadsordningen

Planområdet ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse. Vid utveckling av stenstadsbebyggelsen behöver ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter behöver även beaktas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder bör undvikas. Vid ombyggnad och renovering av stenstaden ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

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

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård *Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115)*.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport, samt inom riksintressets påverkansområde för flyghinder.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS oktober 2025 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Kraven enligt Trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, samt stadens vägledning innehålls för nuvarande bostäder.

Miljö

Dagvatten och skyfall

Fastigheten Bonden större 43 har i dagsläget inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avrinningen från fastigheten leds via ledningar i källarplanet och ansluts därefter direkt till det kommunala ledningsnätet i Skånegatan.



VA-ledningsnätet i området. Brun ledning är kombinerad ledning för spill/- och dagvatten, grön ledning är dagvatten och blå ledning är kallvattenledning. Planområdet är markerat med lila ruta (SVOA).

Den befintliga anläggningen är inte dimensionerad för att hantera stora flöden och därför bedöms innergården kunna översvämmas vid skyfall då servisdimensionen (kombinerad ledning 225 mm) bedöms vara för liten. Källarplanet bedöms inte översvämmas då både gatan och infarten lutar så pass mycket från byggnaden att risken är liten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inga större ventilationsanläggningar eller kylanläggningar har upptäckts i kvarteret eller i närområdet. Lägenheterna har tillgång till större gård/uteplats med lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå och högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Risk för översvämning

Risken för att aktuellt planområde översvämmas från Mälaren eller Saltsjön är obefintlig med hänsyn tagen till markens plusnivåer. Mälaren har en vattenyta som ligger på 0,7 meter och Saltsjön på 0,15 meter över nollnivån för landet i höjdsystemet RH2000. Anslutande gator runt kvarteret har en plusnivå på cirka 24 meter över nollnivån. Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämningar inom planområdet.

Förorenad mark

Uppmätta halter i inomhusluften visar ingen påverkan från eventuella föroreningar i jord eller grundvatten genom ånginträngning i byggnaden. Det bedöms inte föreligga någon risk för människors hälsa eller säkerhet.

Utrymning

Räddningstjänstens insats förväntas kunna ske inom normal insatstid, det vill säga inom 10 minuter. I dagsläget är utrymningsstrategin dimensionerad för räddningstjänstens medverkan. Byggnaden är idag utformad med öppna trapphus och utrymning via räddningstjänstens stegutrustning som alternativ.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av fyllnadsmassor. Berg kan iakttas norr och söder om planområdet.



Jordartskarta med teckenförklaring. Planområdet markerat med svart streck (SGU).

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

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

Fysisk miljö

Kvarteret består främst av stenstadsbebyggelse från slutet av 1800-talet, med tät och enhetlig struktur. I öster möter kvarteret Södermannagatan, där mindre byggnader ger en mer varierad avslutning. Byggnaderna i närområdet utgörs av flerbostadshus i fem till sex våningar med lokaler för verksamheter som exempelvis restaurang i bottenvåningarna. Takfotshöjderna är i stor utsträckning samordnade, vilket knyter ihop kvarteren och markerar gatunätets indelning. Fasadfärgerna varierar men består mest av varma jordtoner.

Sociala förhållanden

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

Teknik

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

Service

Det finns ett väl utvecklat utbud av service i närområdet. Skrapans köpcentrum, med handel och annan kommersiell service, är beläget cirka 350 meter väster om planområdet.

Trafik

Området har god kollektivtrafik med tunnelbana och bussar inom gångavstånd, samt boende- och besöksparkering i närheten. Angöring sker från Skånegatan. Parkeringsgaraget rymmer 25 stycken p-platser varav två är platser för rörelsehindrade. Det rymmer totalt 57 cykelplatser där del av gården nyttjas för cykelparkering.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget bidrar till en bättre balans mellan upplåtelseformer samt ett mer varierat bostadsutbud i stadsdelen. Gårdsmiljön utvecklas för att stärka ekosystemtjänster och grönstruktur, samtidigt som dagvattenhanteringen förbättras genom vegetationsklädda tak och en ny regnväxtbädd som ökar fördröjningskapaciteten.

Byggnaden anpassas varsamt till den befintliga miljön och bevarar viktiga gestaltnings- och kulturvärden. Buller- och dagsljusförhållanden uppfyller gällande riktvärden, och utrymningsmöjligheterna är goda. Sammantaget bedöms planen ha positiva konsekvenser för bostadsförsörjning, miljö och stadsmiljö, medan eventuella negativa effekter, såsom viss skuggpåverkan, bedöms som begränsade.

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

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

Bostadsförsörjning

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

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

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

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att erbjuda större lägenheter som vanligtvis finns i området. Ambitionen är att lägenheterna ska vara i storlekarna 4–6 rum och kök.

Natur

Grönområde

Planförslaget syftar till att stärka nyttjandet av ekosystemtjänster och skapa förutsättningar för en god livsmiljö. Genom att utveckla gårdsmiljön kan både naturvärden och biologisk mångfald gynnas, samtidigt som de boende får tillgång till kvalitativa gröna miljöer. Tillgången till gröna miljöer i kvarteret främjar rekreation, möten och gemenskap samtidigt som den stärker stadens gröna infrastruktur.

Miljö

Dagvatten och skyfall

Planförslaget innebär att dagvattenflödet till det kommunala ledningsnätet minskas med cirka 5 l/s. Anledningen till att dagvattenflödet minskar är framför allt på grund av att de hårdgjorda ytorna på taket minskas efter exploateringen. Avrinningskoefficienten innan exploatering bedöms vara 0,7 och kommer efter exploatering minska till 0,6.

Ett lågstråk planeras i nordöstra delen av fastigheten, lågstråket planeras utföras som en nedsänkt regnväxtbädd för att kunna fortsätta avleda skyfallet ytligt ut mot Skånegatan. Vid ett skyfall samlas det cirka 16 m³ inom fastigheten innan exploatering. Efter exploateringen kommer det finnas möjlighet att samla cirka 36 m³ inom den nedsänkta regnväxtbädden i lågstråket. Därför bedöms

inte påbyggnaden innebära någon försämring för omkringliggande fastigheter.

Andelen hårdgjorda ytor föreslås minska genom att fastigheten byggs på med vegetationsbeklädda tak, exempelvis sedumtak, vilket resulterar i ett mindre dagvattenflöde från takytorna. För att undvika att fosforutsläpp ökar bör sedumtak inte gödslas.



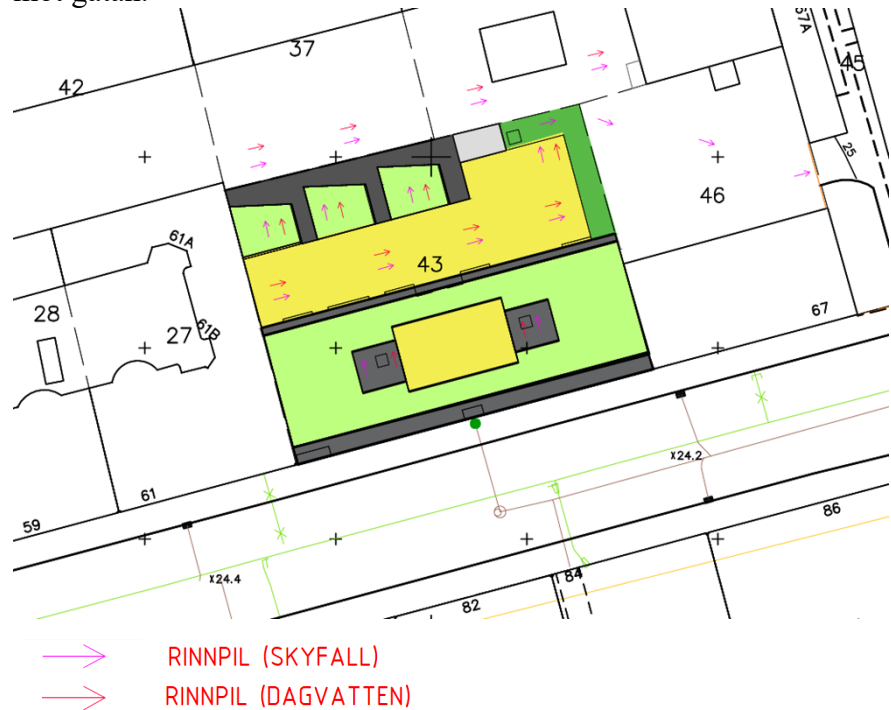
FÖRKLARINGAR

0,9	TAK
0,6	BJÄLKLÄGGÅRD/TERASS
0,5	SEDUMTAK
0,1	VÄXTBÄDD
0,8	HÅRDGJORT
	RINNPIL (SKYFALL)
	RINNPIL (DAGVATTEN)
	DAGVATTENBRUNN
	DAGVATTENSERVIS

Dagvattenplan (Novaterra AB).

Samma rinnvägar för skyfall som finns idag föreslås behållas för att undvika en försämring av den nuvarande skyfallssituationen. Det innebär att vatten även fortsättningsvis ska kunna avledas i fastighetens nordvästliga riktning vid skyfall. För att möjliggöra detta planeras vattnet att ledas genom regnväxtbädden och vidare ut

mot gatan.



Rinnvägar vid skyfall efter exploatering (Novaterra AB).

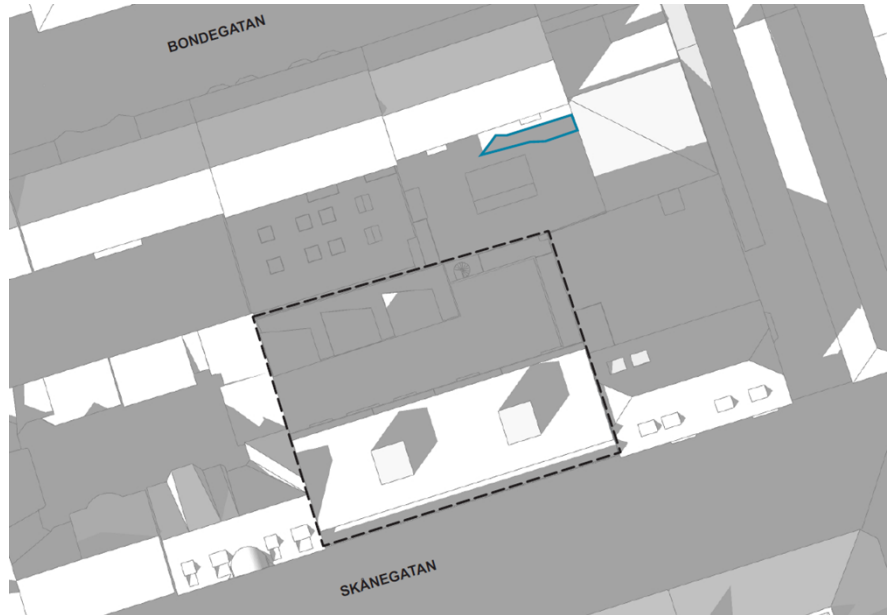
Kulturhistoriskt värdefull miljö

De tallar som planterades på gården i samband med byggnadstiden har idag utvecklats till ett karaktäristiskt inslag och har även ett miljöskapande värde. Tallarna föreslås bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Upplevelsen av taket är tidstypiskt platt tack vare det tilltagna indraget av takpåbyggnaden. De släta putsfasaderna i jordnära kulörer ger med sin symmetriska fönstersättning byggnadshistoriska värden. Övriga värdebärande karaktärsdrag är kopparplåtsklädda burspråk i gårdsfasad och takfotsband av kopparplåt. Karaktärsdragen tas tillvara genom planbestämmelser på plankartan. I övrigt inordnar sig påbyggnaden och gårdsbebyggelsen den befintliga miljön i kvarteret.

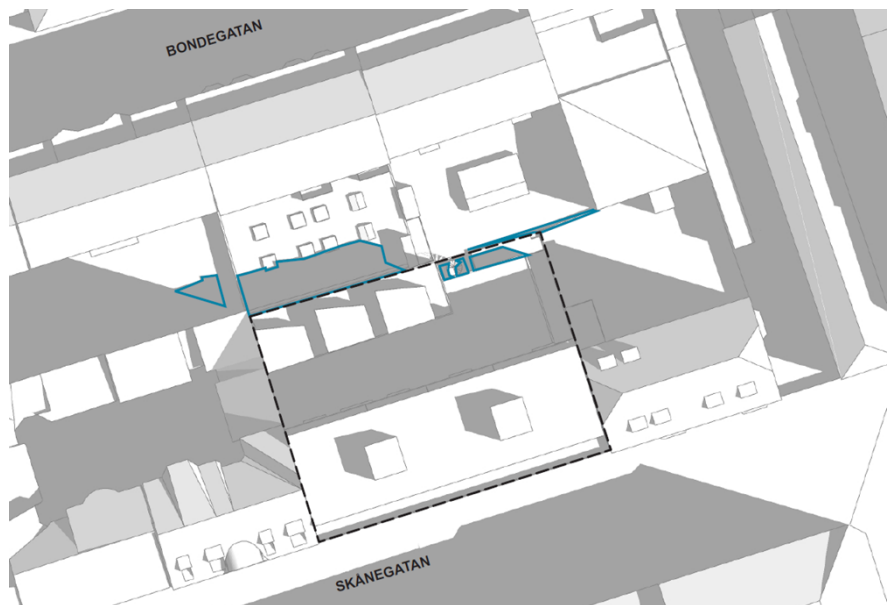
Ljuförhållanden och lokalklimat

En solstudie har gjorts på förslaget. Solstudien visar att förslaget främst påverkar skuggningen på gårdarna inom fastigheterna Bonden större 37 och Bonden större 38. Ett urval från solstudien

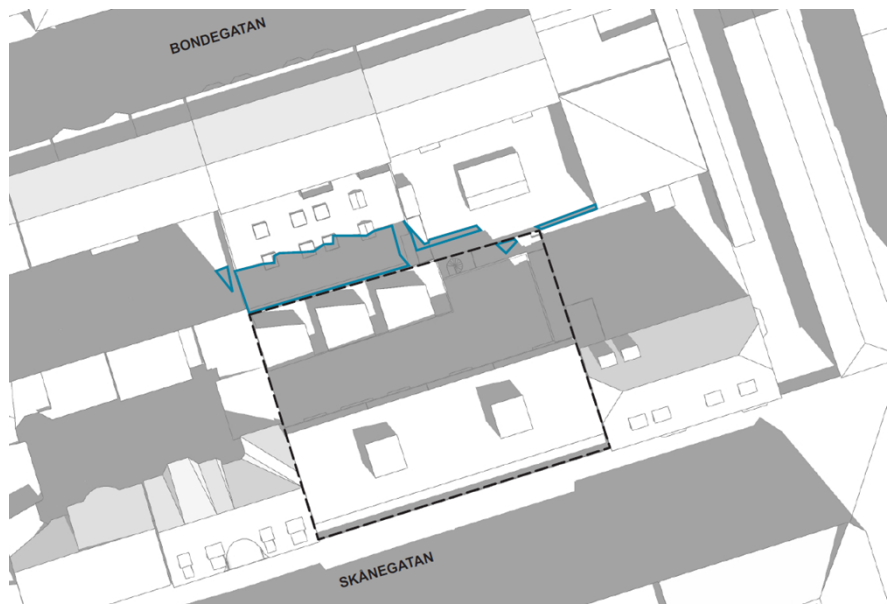
kan ses nedan.



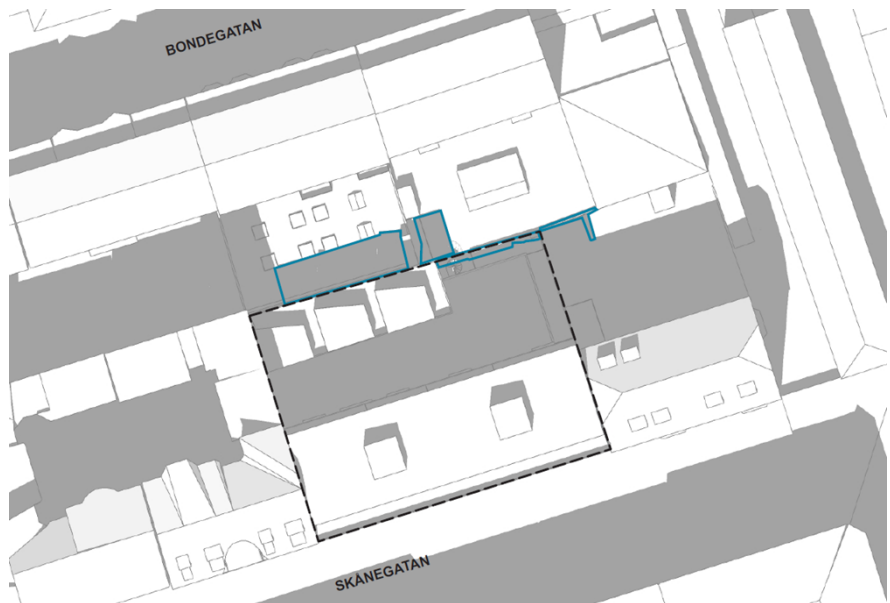
Förslag på bebyggelse under vårdagjämningen den 20 mars kl. 14.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).



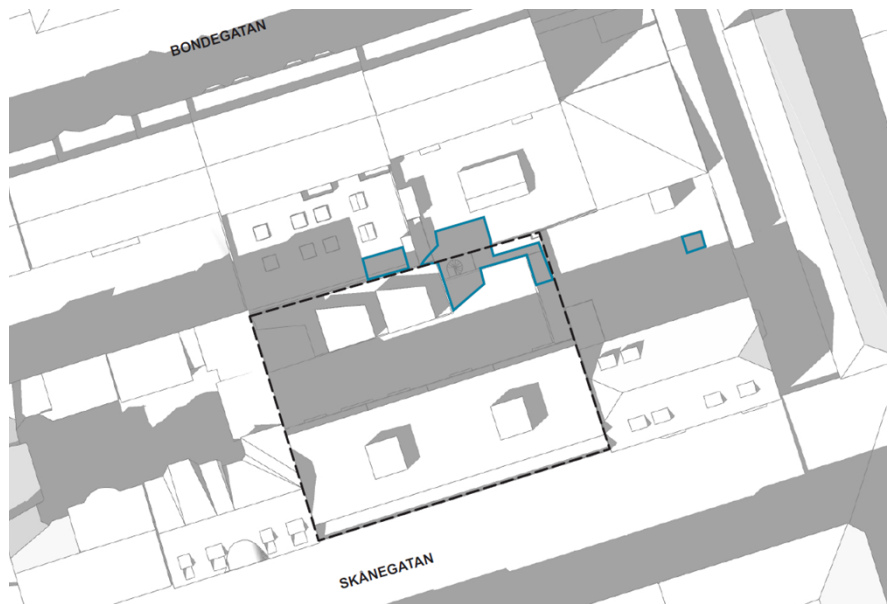
Förslag på bebyggelse under sommarsolståndet den 21 juni kl. 08.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).



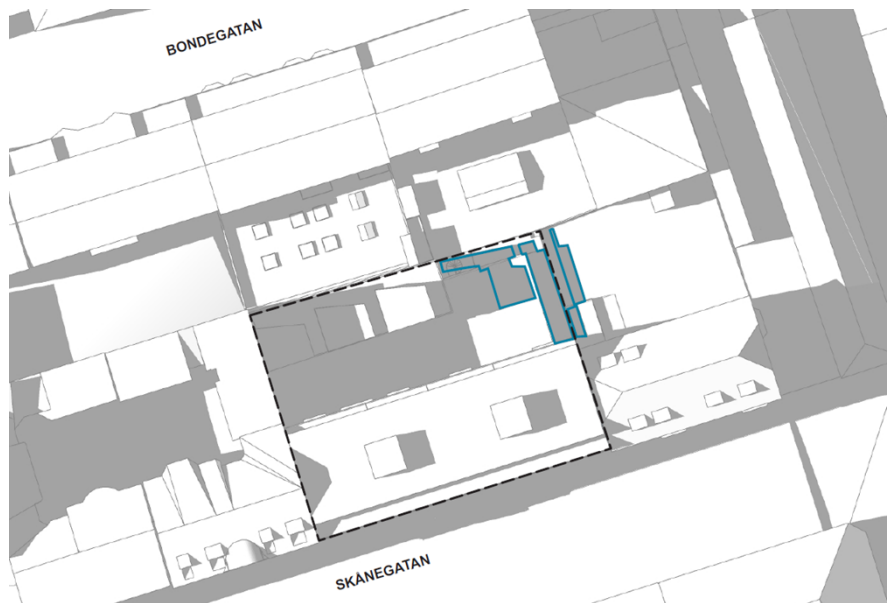
Förslag på bebyggelse under sommarsolståndet den 21 juni kl. 10.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).



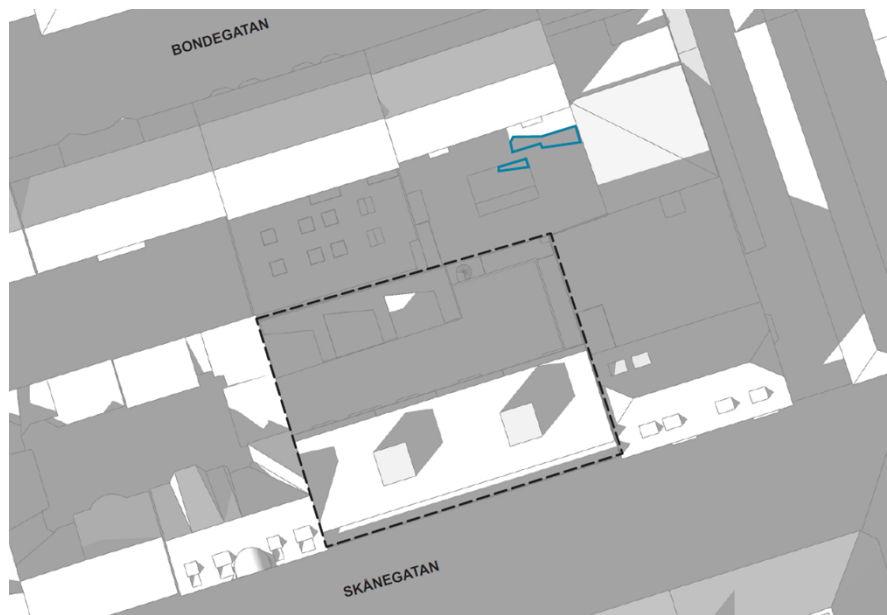
Förslag på bebyggelse under sommarsolståndet den 21 juni kl. 12.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).



Förslag på bebyggelse under sommarsolståndet den 21 juni kl. 14.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).

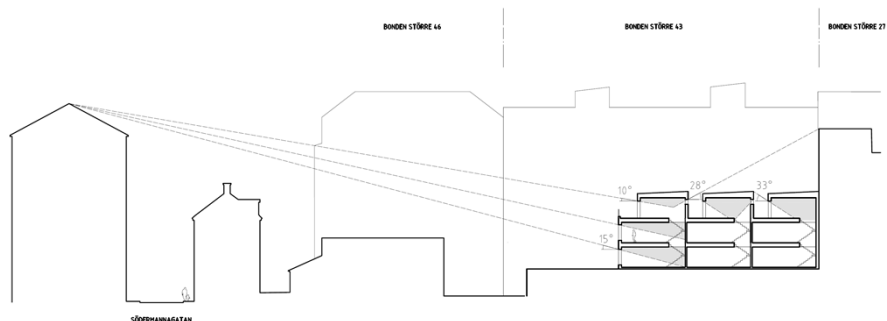


Förslag på bebyggelse under sommarsolståndet den 21 juni kl. 16.00. Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).

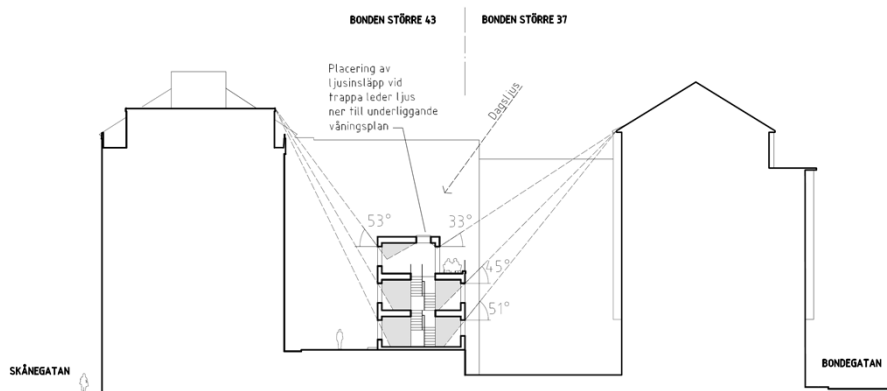


*Förslag på bebyggelse under höstdagjämningen den 22 september kl. 14.00.
Skugga som tillkommer är inringat med blå markering (Total arkitektur).*

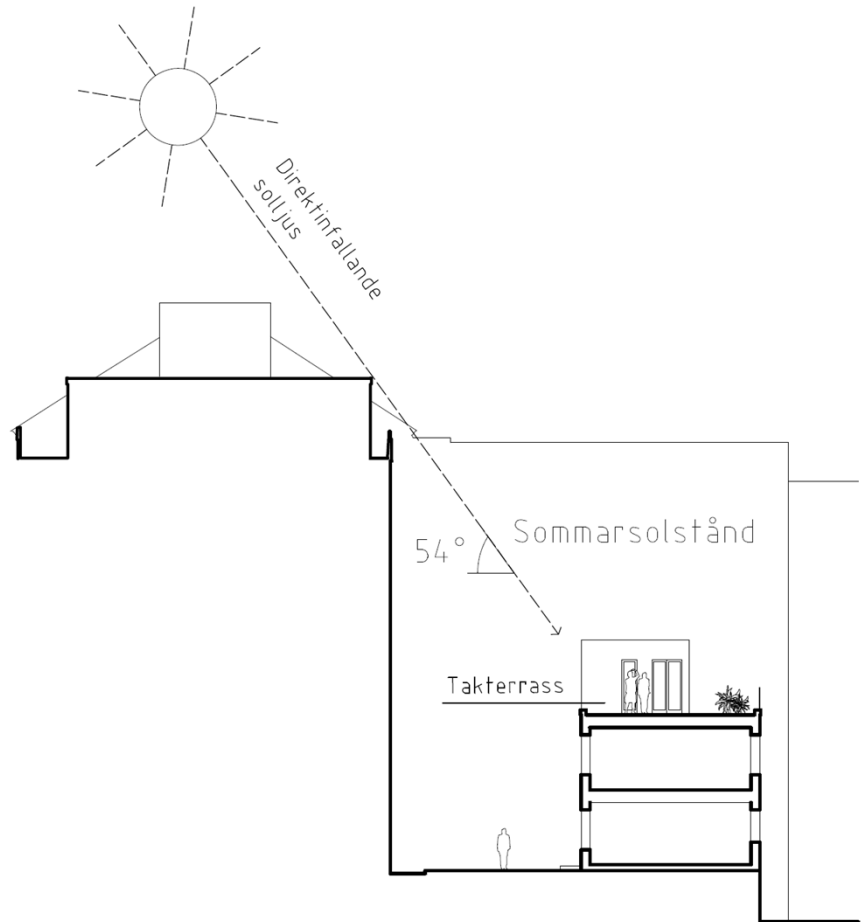
En översiktlig studie har gjorts på hur gårdsbebyggelsen i förslaget hanterar dagsljusinsläppet. Studien visar att det är möjligt att få in dagsljus genom fönstersättning och lanterniner på tak.
Dagsljusinsläppet för gårdsbebyggelsen behöver studeras vidare i detaljprojekteringen.



*Principsektion för dagsljusinsläppet. Avskärningsvinklar i riktning öst-väst
(Total arkitektur).*



Principsektion för dagsljusinsläppet. Avskärningsvinklar i riktning nord-syd (Total arkitektur).



Takterrasser ger bostäderna ytterligare till direktinfallande solljus (Total arkitektur).

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Skånegatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

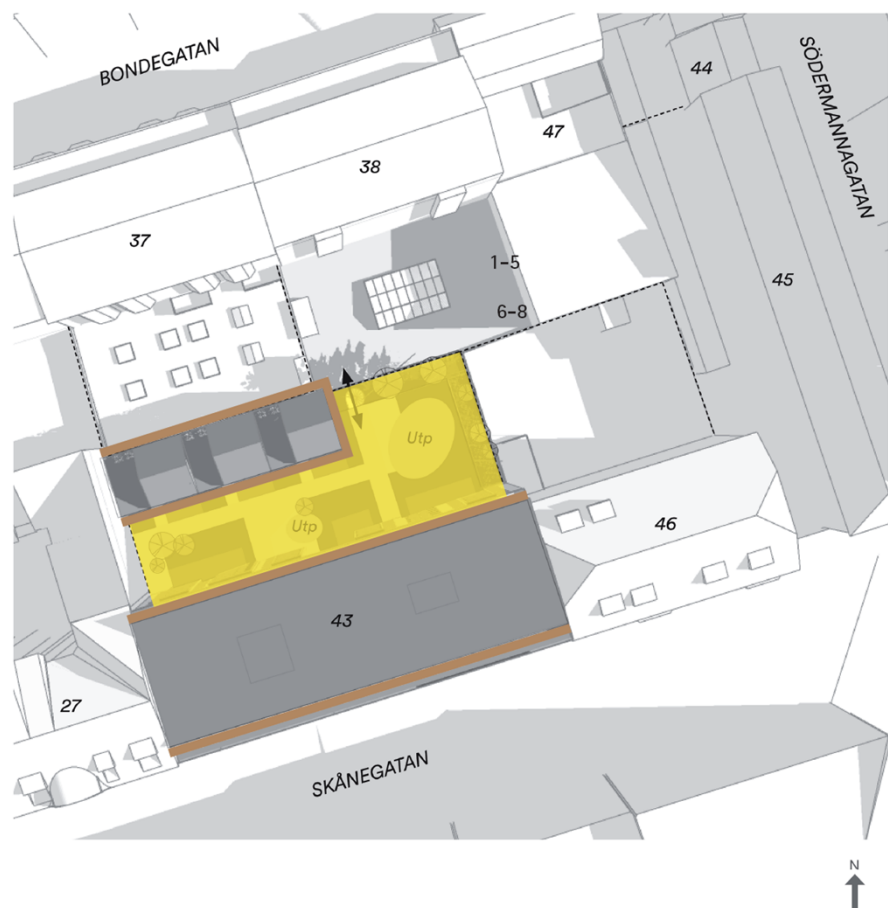
Buller

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för buller.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Tillkommande bostäder utsätts för buller från trafiken på Skånegatan samt ljud från lekande barn etc. De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger inte 55 dB(A) vid någon sida av byggnaden. Inga större ventilationsanläggningar eller kylanläggningar har upptäckts i kvarteret eller i närområdet. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till verksamhetsbuller.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

— ≤ 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark
Frifältsvärde

— ≤ 50 dB(A)

*Situationsplan med ekvivalentnivåer för trafikbuller (Åkerlöf Hallin
Akustikkonsult AB).*

Översvämning

Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämningar inom planområdet.

Utrymning

Utrymning via räddningstjänstens stegutrustning som alternativ kommer vara möjligt även efter planförslagets genomförande, då samtliga lägenheter i det nya bostadsplanet har balkong eller fönster mot Skånegatan där räddningstjänsten kan ställa upp sin stegbil. Underkant fönster/överkant balkongräcke där räddningstjänsten ska användas för utrymning ska maximalt vara 23 meter ovan gatunivå.

Ett annat alternativ är att utforma utrymningen med Tr2-trapphus, vilket ger möjligheten att skapa enkelsidiga lägenheter mot innergården, vilket alltså inte tillåts med den nuvarande lösningen. Detta innebär att trapphus och lägenheter skiljs med en sluss/korridor, vilket bedöms vara möjligt att ordna med hänsyn till trapphusets utformning. Med hänsyn till att båda utrymningslösningarna är möjliga och uppfyller kravnivån i byggreglerna kan beslut om lösning göras vid bygglovsprojektering.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn.

Jämlikhet

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

Jämställdhet

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

Riksintresse

Kulturmiljövård

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

Trafikkommunikation

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

Trafik

Motortrafik

Planförslaget omfattar totalt 25 parkeringsplatser, varav två är avsedda för rörelsehindrade. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för trafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Trottoarernas och gatornas utbredning kommer att vara oförändrade och medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafiken. Cykelförvaring tillförs inom byggnadens garageplan i samband med ombyggnad. Cykelförvaring på gård utgår. Planförslaget innebär att 21 cykelplatser tillkommer.

Tillgänglighet

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