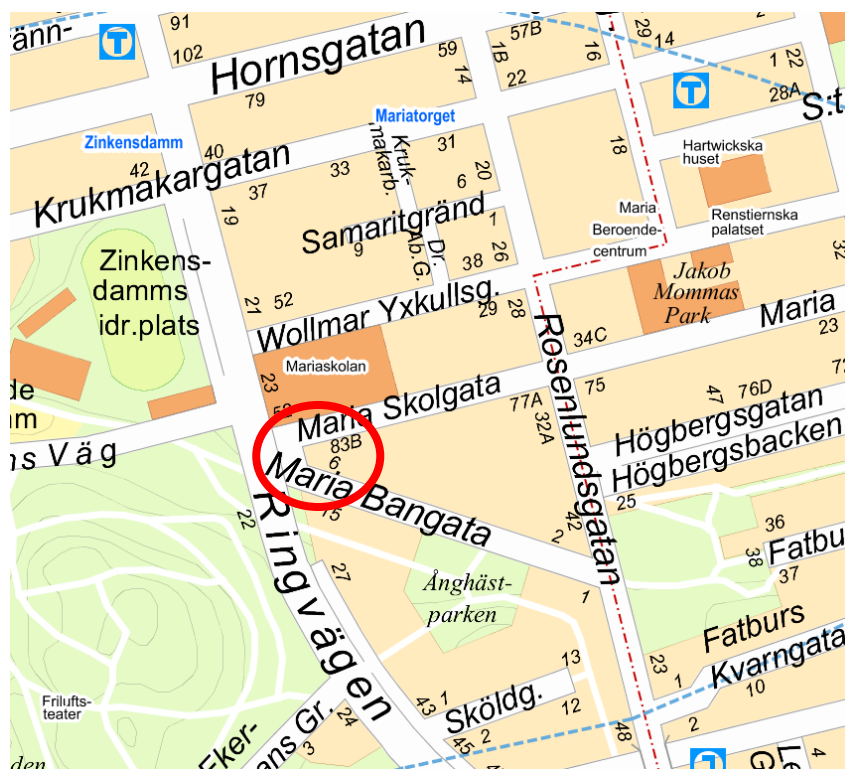


Laga kraft 2017-01-13

Plan- och genomförandebeskrivning Detaljplan för fastigheten Tobaksmonopolet 3 m fl i stadsdelen Södermalm, Dp 2010-00977



Planområdets lokalisering.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet är beläget inom kvarteret Tobaksmonopolet, som innehåller en sammanhållen och kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse. Industrikvarteret är under omvandling och två detaljplaner har tagits fram för resterande delar av kvarteret, båda med laga kraft under 2014. Nya bostadsbyggnader uppförs samtidigt som de mest värdefulla byggnaderna bevaras.

Planen syftar till uppförande av ny bebyggelse i form av två nya byggnader samt bevarande av tobaksfabrikens f d huvudkontor, som bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Ett höghus med 16+1 våningar placeras i kvarterets spets mot Ringvägen. Längs Maria Skolgata placeras en lägre byggnad med 4 +1 våning. Parkering inryms i två befintliga källarplan. Det höga huset utgör ett nytt landmärke på Södermalm. Planförslagets genomförande förutsätter rivning av en byggnad som bedömts mindre värdefull att bevara. Planen är försedd med särskilda utformningsbestämmelser med hänsyn till kvarterets höga kulturhistoriska värde och till att det nya höga huset får stor omgivningspåverkan. Planförslaget inrymmer ca 80 nya lägenheter.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Inledning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Befintlig bebyggelse - kulturhistoriskt värdefull miljö.....	6
Social och kommersiell service	8
Gator och trafik.....	8
Kollektivtrafik	9
Planförslag	9
Planstruktur	9
Huvudkontoret	18
Platsbildning och gatumiljö.....	21
Parkering	21
Elnätstation i nedre garageplan	21
Angöring och tillgänglighet	21
Teknisk försörjning	21
Konsekvenser	22
Behovsbedömning.....	22
Trafik.....	22
Störningar och risker	22
Ljusförhållanden	24
Vindförhållanden	26
Kulturmiljövärde.....	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Dagvatten	29
Genomförandebeskrivning.....	30
Organisatoriska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Ekonomiska frågor	32
Genomförandetid.....	32

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram inför plansamrådet:

- *Kvarteret Tobaksmonopolet, Kulturmiljöanalys och Konsekvensbeskrivning*, Klaus Gylling, 2007
- *Tobaksmonopolet - Matsalen, huvudkontoret, bostadshuset, Antikvarisk förundersökning*, Nyréns Arkitektkontor, 2008-12-19
- *Kv Tobaksmonopolet 2 och 3, Antikvarisk konsekvensanalys* Nyréns arkitektkontor 2013-05-20
- *Kv Tobaksmonopolet 3 - Redovisning av trafikbuller*, Bernström akustik, 2013-09-18
- *Objekt Platta Tobaksmonopolet, Betongundersökning, 5*, Grontmij AB, 2008-12-05
- *Vägg vån -2, Tobaksmonopolet, Betongundersökning*, Grontmij AB, 2008-12-05
- *Vägg vån -3, Tobaksmonopolet, Betongundersökning*, Grontmij AB, 2008-12-05
- *Kv. Tobaksmonopolet 3 – Utlåtande om P-garage*, Grontmij AB, Kompletterat utlåtande 2013-05-24

Efter plansamrådet har följande utredningar och planunderlag tagits fram:

- *Dagsljusstudie Mariaskolan*, BAU 2015-10-09
- *Solstudie Tobaksmonopolet 3 mot Mariaskolan*, Brunnberg&Forshed
- *Vindkartering*, 2015-55, Magnus Asp
- *Illustrationsmaterial*, Brunnberg&Forshed
- *Tobaksmonopolet 3, Brandskyddstekniska förutsättningar* Briab 2015-03-24
- *Riskutredning, fördjupad analys*, Briab 2015-01-15
- *Flyghinderanalys*, UFV 2015-04-02
- *Bullerberäkning*, Bernström Akustik 2016-05-25
- *Dagvattenhantering*, Nova Mark 2016-04-25
- *Stadsbildsanalys*, Tyréns 2016-06-22

Handläggare

Planen är framtagen av Anna Arén, stadsbyggnadskontoret i samråd med Maria Cederborg, exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget inom ett kvarter som innehåller en sammanhållen och kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse. Planen syftar till uppförande av ny bebyggelse i form av två nya byggnader samt bevarande av tobaksfabrikens f d huvudkontor, som bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Ett höghus med 16+1 våning placeras i kvarterets spets mot Ringvägen. Längs Maria Skolgata placeras en lägre byggnad med 4 +1 våning. Byggnaderna är formade så att huvudkontorets gårdssida med ett karakteristiskt trapphus och tobaksfabriken kan avläsas från

Maria Skolgata respektive Ringvägen. Särskilda utformningsbestämmelser är motiverade med hänsyn till kvarterets och den bevarade byggnadens höga kulturvärde och att det höga huset får stor omgivningspåverkan. Det f d huvudkontoret förses med bevarande- och skyddsbestämmelser. Lokaler för handelsändamål ska finnas i de nya husens bottenvåningar. Entréer för lokaler och bostäder ska placeras mot gatorna. Under fastigheten ges plats för parkering i ett befintligt parkeringsgarage. Planförslagets genomförande förutsätter att en befintlig byggnad en f d mottagningsbyggnad från 1922 rivs. Byggnaden bedöms som mindre värdefull att bevara. Planförslaget inrymmer ca 80 nya lägenheter.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Tobaksmonopolet 3, som ägs av Bonava AB samt en mindre del av fastigheten Södermalm 2:1,1 som ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, anges mål för Stockholms utveckling:

- Staden bör fortsätta sin planering för att stärka centrala Stockholm
- Beakta de kulturhistoriska värdena och tillgodose riksintressen för kulturmiljövården

I tillägget till Promenadstaden, Arkitektur Stockholm, står att stenstaden är känslig för höjdförändringar och att det endast är projekt som är av stort allmänt intresse och av ”särskilt hög kvalitet och relevans” som kan komma ifråga.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården i Stockholms innerstad med Djurgården. I riksintresset ingår bl a de industrimiljöer som visar Stockholms betydelse som industristad, det sena 1800-talets stadsbyggande med gator av olika bredd och karaktär samt stadens siluett och vyer.

Detaljplaner för kvarteret Tobaksmonopolet

Detaljplanen för Tobaksmonopolet 3 ersätter del av PL 2111A och PL 7506 från 1939 respektive 1984. För hela kvarteret gällde tidigare gaturegleringsplan för Södermalm, L-240, från 1879 samt ändring av denna, O-257, från 1917. Industrikvarteret Tobaksmonopolet är under omvandling och två detaljplaner har tagits fram för resterande delar av kvarteret, båda med laga kraft under 2014.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse - kulturhistoriskt värdefull miljö

Kvarteret Tobaksmonopolet innehåller byggnader uppförda för det statliga Tobaksmonopolets räkning efter dess bildande 1915. Tobaksmonopolets fabriks- och kontorskvarter har byggts ut i takt med att nya lokaler behövts under perioden 1916-1938. Kvarteret karaktäriseras därför av byggnader från olika epoker och med olika funktion. Byggnaderna är formgivna med höga ambitioner och är ritade av olika arkitekter. Som helhet återspeglar kvarterets byggnader tobaksmonopolets historia och utveckling och de ambitioner som fanns när det statliga tobaksmonopolet bildades. Anläggningen har därför samhällshistoriska, byggnadshistoriska och industrihistoriska värden. Fabriksbyggnaden, magasinet och huvudkontoret har även stora arkitekturhistoriska värden i egen- skap av tidstypiskt utformad industri- och kontorsbebyggelse.



Den röda linjen illustrerar fastigheten Tobaksmonopolet 3.



Huvudkontoret sett från sydväst på Maria Bangata. Här syns även delar av muren. Fabriksbyggnaden skymtar till höger i bild. FotoTyréns.

Tobaksmonopolet 3, huvudkontoret och f d mottagningsbyggnad Tobaksbolagets före detta huvudkontor uppfördes 1933-1935 och ritades av Ivar Tengbom. Huvudkontoret ligger med långsidan mot Maria Bangata och är byggt mot tobaksfabrikens västra flygel och mot en tidigare byggd mottagningsbyggnad i ett plan på gården. Gatufasaden är osymmetriskt uppbyggd med en artikulerad stenportik förskjuten mot väster. Fasaden har regelbundet placerade fönster. Sockeln är klädd med skivor av kolmårdsmarmor och fasaderna är slätputsade, dekorerade med ritsat kvadermönster. Översta våningen ligger indragen från fasadlivet omgiven av en mindre takterrass. Taken är plana och täckta med falsad kopparplåt. Byggnaden karakteriseras av det glasade trapphustornet mot gården.

I huvudsak bevarar interiören ursprunglig planlösning och fast inredning. Viss ombyggnad har dock skett under senare delen av 1900-talet. Den lägre byggnaden på kontorets baksida har ombyggd karaktär och saknar ursprungliga interiörer. Marken är underbyggd med en gammal pelarstruktur i två till tre plan, uppförd från tiden mellan 1915 och 1920. År 1934 byggdes volymen på takterrassen med lokaler för ”herr- och damrum”. Byggnaden på terrassen förstörades ytterligare vid en ombyggnad på mitten av 1940-talet. De senare ombyggnaderna ritades av Emil Lindkvist.

Gränsen mellan fastigheten och omgivande gator utgörs av en mur. Tomtens trekantiga avslutning mot väster var sedan tidigare omgärdad med en låg mur med staket med en rosenträdgård. Senare har muren höjts. Nuvarande utseende med kopparklätt murkrön, svängt murparti vid ingången från Maria Bangata och en konstfullt utformad grind av kopparplåt har troligen åstadkomits i samband med tillkomsten av huvudkontoret.

Bevarad bebyggelse i övriga kvarteret

Tobaksfabrikens arkitekt var Ivar Tengbom och ingenjör Emil Lindkvist. Fabriksbyggnaden placerades ovanpå tre källarvåningar med lagerlokaler, vilka även breder ut sig under aktuellt planområde. Magasinsbyggnaden uppfördes 1924-27 och byggdes till under 1930-talet. Den användes som lagerlokal när den uppfördes och senare som kontor. Byggnaden ritades av Theodor Bergen på AB Industribyrå, med fasader av Eskil Sundahl. Magasinsbyggnaden gränsar i norr mot en lägre byggnad, som tidigare inrymt ett tobaksmuseum och laboratorium men som senare byggts om till bostäder. Tidigare fanns även en låg matsalsbyggnad utmed Rosenlundsgatan. Byggnaden är riven men en frescomålning från matsalen är bevarad.

Stadsmuseets klassificering

Hela kvarteret Tobaksmonopolet anges i Stadsmuseets byggnadsklassificering som fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön färg).



Stadsmuseets klassificering av byggnaderna inom kvarteret. Bevarandevärdet ökar från gult till grönt och till blått som har högst värde. Röd linje markerar aktuellt planområde.

I Stadsmuseets industrimiljöutredning från 1979 över kvarteret Tobaksmonopolet bedömdes berörda byggnaders kulturhistoriska värde motsvara fordringarna i 1960 års byggnadsminneslag. Därmed är PBL (2010:900) §§ 8:13 (förvanskning), 8:14 (underhåll) och 8:17 (varsamhet) tillämpliga.

Omgivande kvarter

Norr om planområdet ligger Mariaskolan, som är uppförd i början av 1890-talet (blåklassad) och bostadsbebyggelse med traditionell stenstads karaktär uppförd i början av 1900-talet (grönklassad). I söder ligger kvarteret Svärdet med bostadsbebyggelse från slutet av 1980-talet, ritad av Bengt Lindroos. Byggnaderna grupperar sig kring en park och är uppförda i 11-14 våningar.

Social och kommersiell service

Norr om kvarteret ligger Mariaskolan. Det finns ytterligare ett antal skolor och förskolor i närheten. Det centrala läget i staden innebär närhet till flera sjukhus, vårdcentraler och tillgång till ett rikligt utbud av kommersiell service.

Gator och trafik

Maria Skolgata och Maria Bangata är gator med lokal innerstadstrafik. Trafiken på Maria Skolgata är dubbelriktad och gatan har utefter den södra sidan en smal trottoar och tvärställd bilparkering. Den trafikerar av cirka 600 fordon per dygn. Maria Bangata är enkelriktad och trafikerar av cirka 400 fordon per dygn. Längst i väster passerar Ringvägen med 19 000 fordon per dygn. Fastig-

heten är belägen vid stadens pendlings- och huvudnät för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Gångavstånd till pendeltågsstation, Stockholm Södra, är mellan 200 och 400 meter. Gångavstånd till tunnelbanestationerna Zinkensdamm och Mariatorget är cirka 400 meter. Rosenlundsgatan och Timmermansgatan trafikeras av flera busslinjer. Gångavstånd till hållplatserna uppgår som mest till 300 meter.

Planförslag

Planstruktur

Maria Bangata bildar med sin sträckning en diagonal skärning genom rutnätskvarteren och ger kvarteret sin karakteristiska triangulära form där den nya bebyggelsens placering bevarar och förstärker kvarterets form. Det höga huset markerar mötet mellan rutnätsstaden, Ringvägen och det stora parkrummet i väster. Husen är placerade så att siktlinjer skapas genom kvarteret för att synliggöra fasaderna på de äldre fastigheterna och förstärka den historiska avläsbarheten. De nya byggnaderna förutsätter att den f d mottagningsbyggnaden rivs. Mottagningsbyggnaden bedöms som mindre värdefull att bevara och det kulturhistoriska värdet som ringa. När mottagningsbyggnaden på gården rivs kommer fabriksbyggnadens och huvudkontorets bottenvåningar i de motbyggda delarna att få nya fasader. Kvarteret binds samman med en ny låg mur som ger insyn till den privata gården. I släppen mellan husen planteras träd som ger en grön karaktär åt gaturummet. Det lägre bostadshuset är anpassat i höjd för att samspela med Mariaskolan och huvudkontoret samt gör att fabriksbyggnaden kan ses från Ringvägen.



Illustrationsplan SWMS Arkitektur



Höga huset sett från Tantolunden

Gestaltungsprinciper

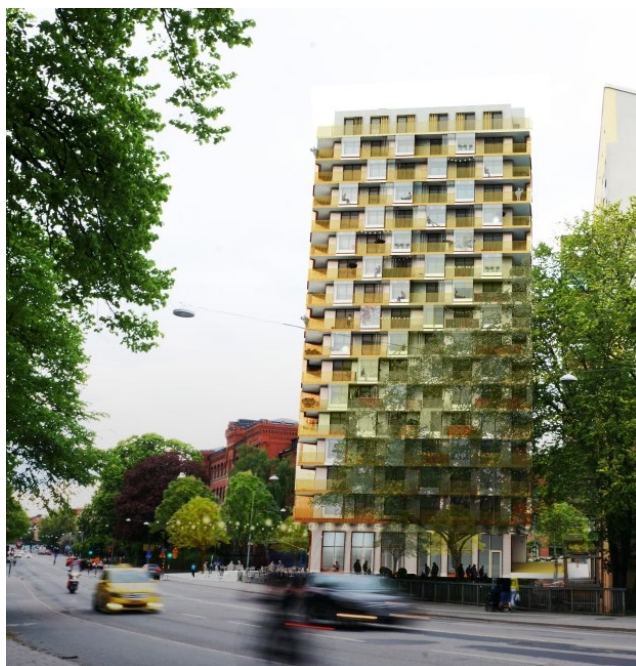
Det höga huset har ett expressivt uttryck och inspireras av Tobaksmonopolets industriarkitektur i val av material och kulörer. Gårdshusets skala möter upp omgivande bebyggelse och knyter tydligt an till huvudkontoret i sin avskalade och generella gestaltning och val av material och kulörer. De nya byggnaderna utgör samtida arkitektoniska tillägg i stadbilden där omsorg om detaljutförandet och val av material som håller över tid är utmärkande. Helhetsintrycket är en ny bebyggelse som kvalitetsmässigt håller samma höga nivå som intilliggande äldre befintliga byggnader. Syftet med det höga husets gestaltning är att det tydligt ska gå att avläsa som ett bostadshus med en öppen public bottenvåning och ett tydligt avslut uppåt. Huset kommer att bli ett nytt landmärke i Södermalms stadslandskap och är synligt från många håll. Fasaderna är likvärdigt utformade runt huset, utan baksidor. Konceptet är en byggnad med en tydlig stomme med ytskikt av betong alternativt puts med ett utanpåliggande längsgående balkongsystem för vistelse.



Vy från korsningen Hornsgatan-Ringvägen



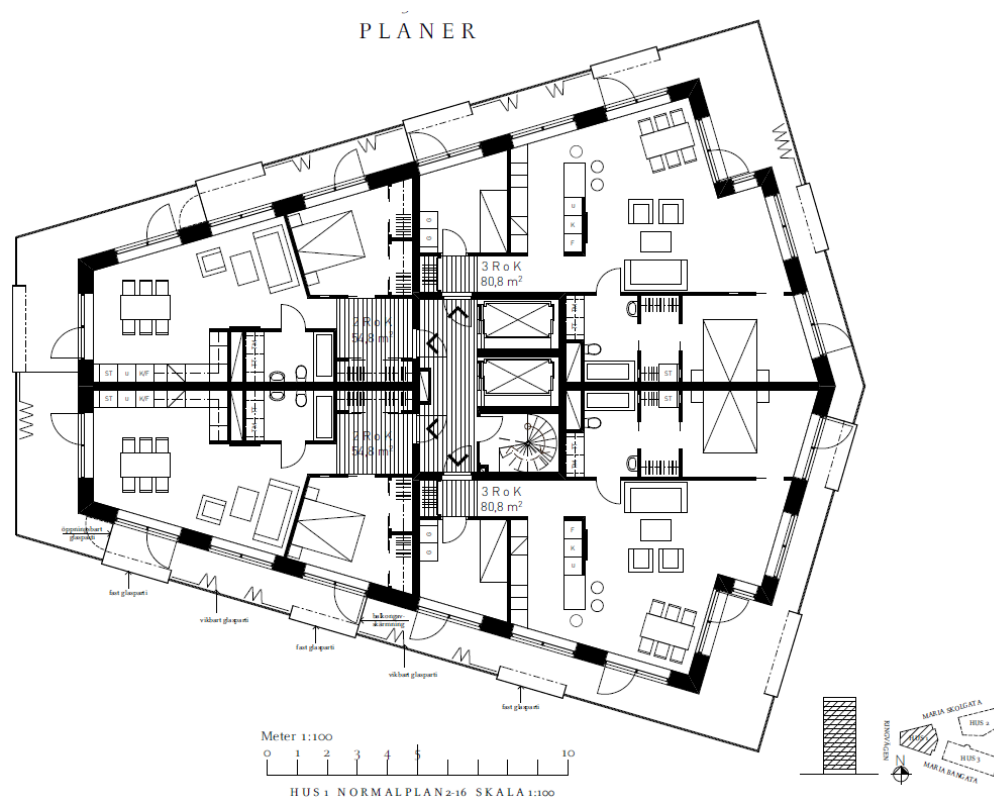
Vy från Maria Bangata

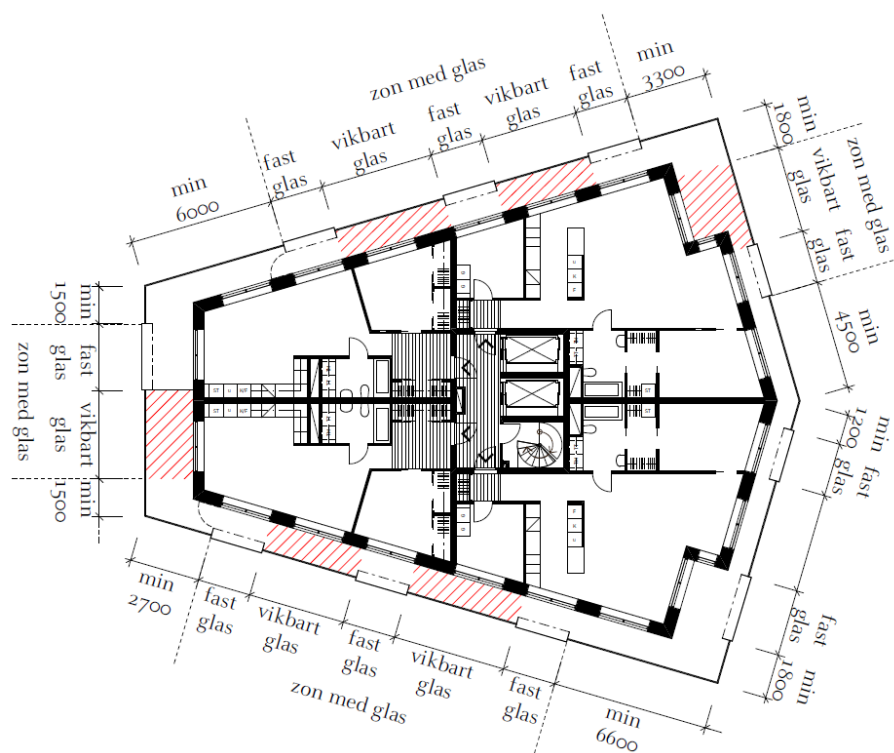


Vy från Ringvägen

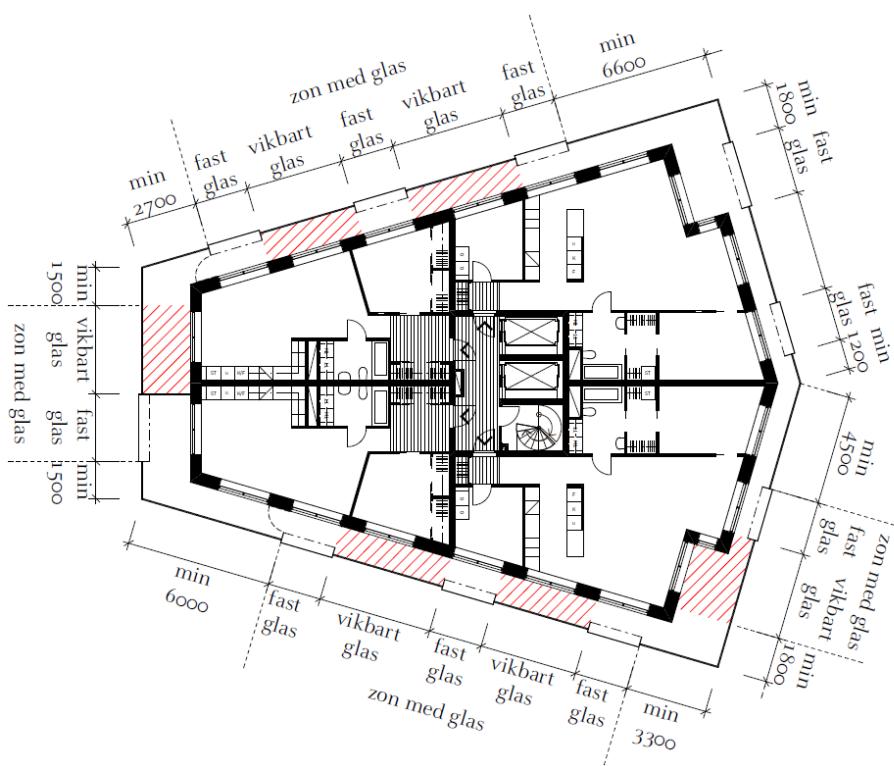


Vy från Maria skolgata





Princip för inglasning av ett normalplan 1



Princip för inglasning av ett normalplan 2, observera att de två normalplanens inglasningar är förskjutna i förhållande till varandra,

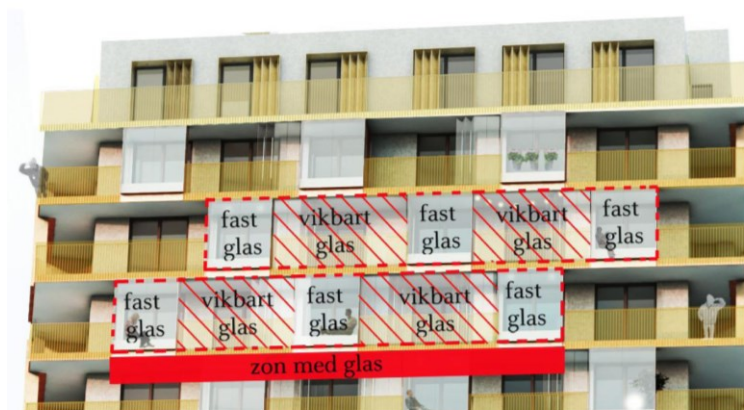


Illustration av fasadutsnitt som visar inglasning av två normalplan, observera att de två normalplanens fasta glasboxar är förskjutna i förhållande till varandra för att skapa variation i fasaden



Längsgående balkonger med pinnrör i metall, öppna ytor runt hörn och inglasade ytor med glasboxar och vikbart inglasningssystem

Alla lägenheter har balkong, delvis öppna för att skapa djupverkan i fasaden men även vind- och bullerskyddande fasta glasboxar och vikbar glasavskärmning. Hörnen på huskroppen hålls fria från inglasningar för att husets stomme ska synas och på så sätt stärka upplevelsen av vertikalitet och slankhet, se planbes-

tämmelse f2. På långsidorna av huset har balkongerna ett maxdjup på 130 cm medan de i spetsen mot Ringvägen och på fasaderna in mot gården har ett något större djup, se planbestämmelse f2 och princip ritning nedan. Översta våningen som till största del är avsedd för gemensamhetslokaler hålls helt fri från inglasning. Balkongräcken uppförs som ett pinnräcke för att ge ett lätt intryck och skapa transparens. De fasta glasboxarna sticker ut något utanför balkongfronten och bryter det kontinuerliga balkongräcket. Blänk i räckets metall, glasboxarnas och inglasningssystemets transparens och reflektioner ger tillsammans med den bakomliggande stommen en djup- och skiktverkan i fasaden. Eftersom balkongerna utformas för vistelse kommer livet inuti huset att få möjlighet att exponeras i fasaden och på så sätt bidra till att annonsera bostadshuset.

Sockelvåningen är extra hög och inrymmer förutom handel bostadskomplement. Fasaderna har stora glaspartier för att skapa kontakt mellan stadrummet utanför och för att exponera verksamheten innanför. Glaspartierna kan öppnas upp, ibland helt för att gränsen mellan ute och inne ska bli minimal och ge verksamheterna i lokalerna möjlighet att flytta ut på den allmänna platsen. Alla entréer vänder sig mot gatan. Trapphusen är genomgående och har även tillgängliga entréer till den högre belägna bostadsgården.

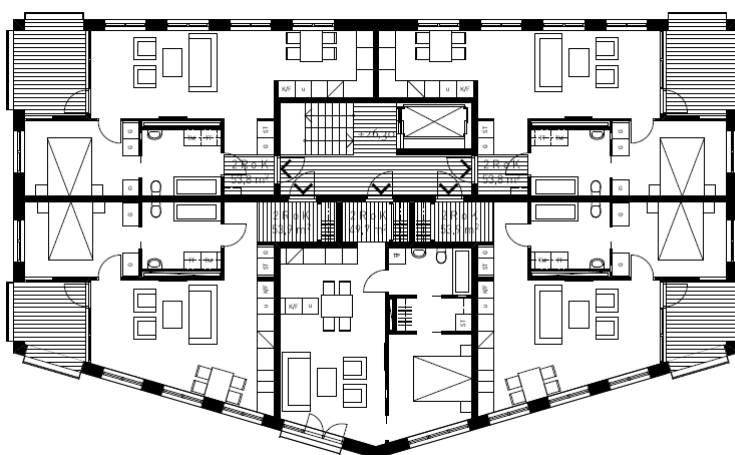


Gatuvy med det höga husets bottenvåning, gårdshuset och den allmänna platsen runt om höga huset

Det lägre bostadshuset, gårdshuset, ansluter i skala till huvudkontoret, Mariaskolan och omgivande stenstadsbebyggelse. Fasader-
na har ett avskalat uttryck med en generell fönstersättning, inspi-
rerad av huvudkontorets fasader. Balkonger kan endast uppföras
som indragna, se planbestämmelse fl. Gårdshuset är avsett för
bostäder förutom i bottenvåningen som även kan användas för
kontorsverksamhet.



Gårdshuset fasad mot Maria skolgata



Normalplan Gårdshuset

Material och kulörer

Den nya bebyggelsen knyter an till befintliga byggnader i industrikvarteret med betong eller putsfasader i gula och grå toner med inslag av natursten, betong, plåt, smide och glaspartier, portar och entrépartier i trä. Projektet har en varierad och kontrastrik gestaltning av fasadernas materialval och detaljering. Material som går igen i de båda byggnaderna är betong, alternativt puts, omålat trä i fönster och dörrpartier och metall i balkongräcken, natursten i sockel och mycket glas. De fasta glasboxarna på det höga huset utför med en ram av metall, samma som i balkongräcket alternativt trä som i fönster- och glaspartier. Det höga husets balkongsystem uppförs med smäckra ingjutna betongplattor utan synliga infästningsdetaljer och pinnräcke i metall. Bottenvåningen utformas omsorgsfullt med hög ambition och omhändertagande av detaljer för att utgöra en attraktiv fond och del av den nya platsen runt det höga huset. En del av fönsternischerna i fasaderna utformas som sittbänkar, sockel kläs i med natursten och glaspartier utförs i omålat trä.

Huvudkontoret

Huvudkontoret bevaras och ges bevarandebestämmelser och en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa ett långsiktigt skydd för kulturhistoriska värden. För ökad flexibilitet medges utöver kontorsanvändning även bostadsanvändning. Byggnadens bottenvåning är idag inte tillgänglighetsanpassad från gatunivå. För att uppfylla krav på tillgänglighet medges upptag av en ny entré i gatufasaden, se ritning. När befintlig mottagningsbyggnad rivs behöver fasaden kompletteras, se principritning.



Föreslagen fasadändring med ny tillgänglighetsanpassad entré till höger om befintlig entré



Föreslagen fasadkonplettering med nya glaspartier mot gård, Brunnberg&Forshed



Föreslagen fasadändring med nya balkonger och återanvända fönster och nya pardörrar på bottenvåningen av, gårdsfasaden, Brunnberg&Forshed



Föreslagen fasadändring med nya balkonger och nya nya glasdörrar i bottenvåningen på gårdsfasaden, Brunnberg&Forshed

Vid bostadsanvändning medges balkonger endast mot gårdssida, se principritning nedan. Då befintliga fönster byts ut mot par-dörrar kan fönster återanvändas i den del av fasaden som behöver kompletteras när mottagningsbyggnaden rivs.

Planbestämmelsen q3 anger att byggnadens fasadutformning inte får ändras. Med fasadutformning avses:

- fältindeldad puts
- taklistor
- terrassräcke
- fönstersättning (mindre förändringar medges vid bostadsanvändning, se illustration)
- fönstersnickerier
- bleck, avtäckningar samt anordningar för avvattning av koppar
- inslag av natursten
- vikport i huvudentré
- ursprungliga entrépartier av stål

Endast de undantag som anges i q3-bestämmelsen medges. Planbestämmelsen q4 anger att trapphusets rumsvolym och material samt fönsterbänkar ska bevaras och att övriga interiörer ska bevaras i största möjliga utsträckning. Den äldre f d mottagningsbyggnaden i en våning ska rivas. Huvudkontoret har vid uppförandet byggts samman med denna byggnad varför en ny fasad ska hanteras i denna del. Fasaden ska gestaltas med hänsyn till huvudkontorets gårdsfasad avseende fasadmaterial och fönsterplaceringar. Se illustration.



Trapphusinteriör



Fönsterbänk

Platsbildning och gatumiljö

Det höga huset markerar kvarterets spetsiga avslutning och en ny entréplats skapas framför höghuset mot Ringvägen. Bottenvåningen planeras för en eller flera lokaler med bl. a. caféverksamhet med möjlighet till uteservering. Platsen ligger i ett aktivt läge i skärningspunkten mellan flera etablerade stråk och bildar en koppling mellan stenstadskvarteren och Tantolunden. Platsen är en allmän plats med möjlighet till uteservering, trädplantering mm. Den är prioriterad för gående och cyklister och ligger upphöjd i nivå med anslutande gångbanor. Maria Skolgata saknar en större vändplan varför viss körtrafik behöver passera över platsen. På Maria Skolgata och Maria Bangata föreslås förändring av bl.a. parkering och trottoar. In- och utfarter till garaget sker från Maria Bangata och Rosenlundsgatan.

Parkering

Inom kvarteret ska anordnas 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet. Platserna anordnas i cykelrum i det övre garageplanet. Allmän cykelparkering och parkering till lokalerna bör anordnas på allmän plats i samband med att gatan ges nya funktioner och utformning.

Bilparkering med 52 platser för de nya bostäderna inryms i de befintliga källarplanen. Det ger ett parkeringstal på cirka 0,65 parkeringsplatser/lägenhet. Då behovet av parkering till verksamheterna bedöms vara begränsat förutsätts det lösas på gatan.

Elnätstation i nedre garageplan

Vid Maria Skolgata 50 finns en äldre elnätstation som behöver bytas ut av säkerhetsskäl. I det nedre garageplanet planeras en ny elnätstation som ska ersätta den befintliga stationen.

Angöring och tillgänglighet

Kvarteret angörs i gatuplan från omgivande gator. Byggnaderna har entréer mot både gata och gård. Angöring till det underjordiska garaget sker från Maria Bangata och Rosenlundsgatan. Alla nya entréer utformas med full tillgänglighet enligt BBR. Tillgänglig angöring till entréer sker från omgivande gator. Planen förhindrar inte att fullgod tillgänglighet kan uppnås.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

VA- ledningsnät finns utbyggt i såväl Maria Bangata som Maria Skolgata. Fastigheten har anlutning till vattenservis i Maria Skolgata. Intern tryckstegring kan behövas för tappställen över nivå cirka +30 m. Befintlig spillvattenanslutning finns i Maria Skolgata. Nya anslutningar är möjliga.

Energiförsörjning

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme, vilket är förstahandsalternativet för uppvärmning. Alternativt kan bergvärme bli aktuellt.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att ske maskinellt. Matavfall från bostäderna och verksamheterna avses samlas i en mindre sopsuganläggning i ett källarplan. Anläggningen töms via sug till sophämningsfordon uppställt vid Maria Bangata. Inkast sker från gården. På Maria Bangata, i anslutning till Tobaksmonopolet 3, finns en återvinningsstation. Det finns även möjlighet att anordna utrymme inom fastigheten för källsortering.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddstatus. 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.

Trafik

Ett genomförande av planförslaget kommer fränsett byggperioden inte att innebära någon påtaglig ökning av trafiken i området. Även om antalet trafikrörelser ökar bedöms trafiksäkerheten för Mariaskolans elever påverkas i ringa grad eftersom tillkommande parkering sker i garage under mark med infart från Rosenlundsgatan.

Störningar och risker

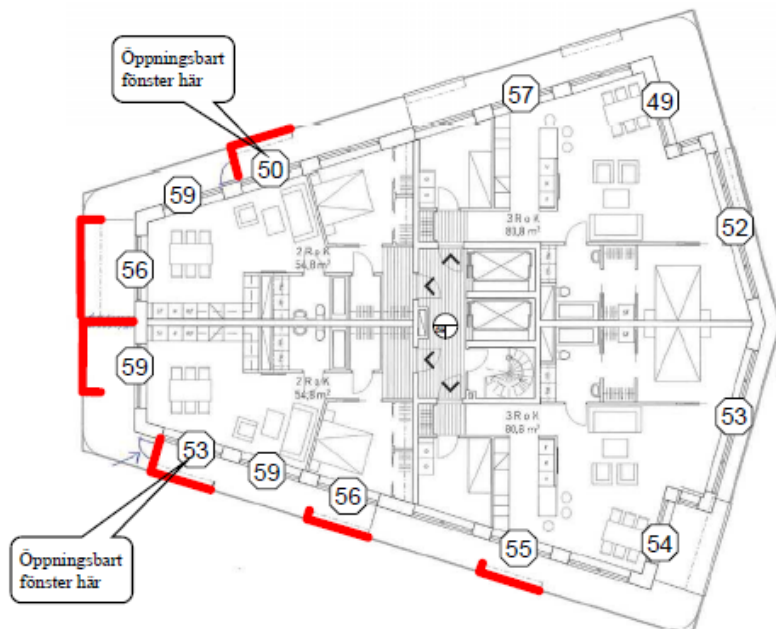
Buller

Projektet ska uppfylla riktvärden för trafikbuller enligt riksdagsbeslut 1997. Bostadsbyggnaden närmast Ringvägen utsätts för alltför höga bullervärden i förhållande till gällande riktvärden och förutsätter särskilda åtgärder för att klara riktvärdena. Planen innehåller därför en bestämmelse som anger bulleråtgärder för att uppfylla avstegsfall B enligt "Stockholmsmodellen". Med anled-

ning av omgivande trafikbuller anger planen att bostäderna ska utformas så att minst hälften av antalet boningsrum i varje lägenhet har maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Det ska även finnas minst en balkong eller uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Höghusets lägenheter undantaget översta våningen har balkong med fast glasavskärmning på delar av balkongens utsida. Flera av de fasta avskärmningarna har en vinklad del in mot fasaden för att skapa en bullerskärmad del av balkongen. Glasavskärmningarnas placering växlar mellan våningarna men de skärmar alltid ett av de två boningsrummen i lägenheterna mot väster.

Beräkningarna visar att alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster i minst hälften av boningsrummen. Lägenheterna mot väster förutsätts ha öppningsbart fönster eller balkongdörr mot del av fasaden som uppfyller bullerkravet. Maximalnivå högst 70 dBA kommer att överskridas pga flygbuller.



Tobaksmonopolet 3

Ekvivalent ljudnivå, dBA. Högsta värde på någon våning. Med skärm (röd markering).

Luftföroreningar

Omkringliggande gator klarar enligt miljöförvaltningen de miljö kvalitetsnormer som finns för luft. Föreslagna nybyggnader bedöms inte heller försämra luftsituationen i området.

Kylanläggning

En riskutredning har tagits fram av Briab 2015-01-15 med anledning av planområdets närhet till en kylanläggning på Zinkensdamms IP. Olycksrisken för eventuella utsläpp från kylanläggningen bedöms i utredningen som så låg att inga riskreducerande åtgärder krävs. Föreslagen markanvändning är acceptabel med hänsyn till kylanläggningen.

Brand

Byggnader med fler än 16 våningsplan ska utformas med hänsyn till analytisk dimensionering. Det innebär att byggnadens brandskydd i sin helhet ska analyseras och att säkerheten avseende brand ska verifieras. För de lägre byggnaderna gäller att där utrymning inte kan ske med brandförsvarets stegutrustning ska utrymningsmöjligheter säkerställas på annat sätt.

Elektromagnetiska fält

Kring elnätstationen i det nedre garageplanet uppstår elektromagnetiska fält. Nätstationen kommer därför att behöva kapslas in. Hur stort avstånd och hög strålning som kan accepteras beror på vilken typ av verksamhet som planeras närmast transformatorstationen och om exponeringen är tillfällig eller ej.

Ljusförhållanden

Ett genomförande av planförslaget innebär att antalet soltimmar per dag kommer att minska något för ett antal lägenheter i kvarteret Piskan norr om planområdet, liksom för skolans södra byggnad. Redan idag skuggas dock skolgården av befintlig skolbyggnad. Den nya högre byggnaden kommer att skugga gården obetydligt mer än vad själva skolbyggnaden redan gör. Detta kan ses på illustrationerna nedan

En dagsljusstudie har gjorts för att se vilka konsekvenser ny bebyggelse inom Tobaksmonopolet 3 får vad gäller dagsljusförhållanden i Mariaskolans lokaler. I studien har förutsatts att huvudkontoret bevaras, att ett nytt hus om 17 våningar mot Ringvägen och ett nytt hus om 4 våningar plus en indragen takvåning mot Maria Skolagata uppförs.

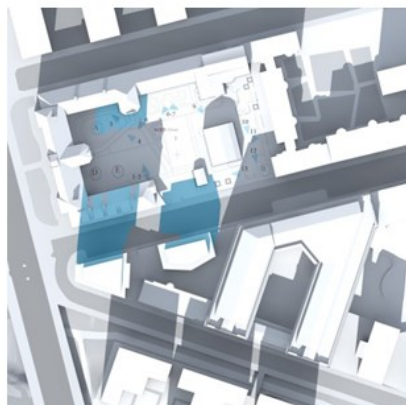
De lokaler som berörs av förändrat dagsljus ligger i Mariaskolans flygelbyggnad mot Maria Skolagata. Generellt sett påverkas rummen på plan 1-4 mer än rummen i källarplan. Samtliga rum på plan 1-4 har idag en dagsljusfaktor som ligger en bit över rekommenderade nivåer. Den nya bebyggelsen försämrar dagsljusfaktorn i samtliga rum men även efter planens genomförande kommer 16 av 25 rum ha en dagsljusfaktor som ligger i linje med eller över lägsta rekommenderad nivå. Övriga nio rum blir efter planens genomförande något under rekommenderade dagsljusnivåer. I

dess rum sker en försämring med ungefär 50 % i förhållande till idag. Rummen i källarplan består av matsal och kök och betraktas inte som vistelserum eftersom närvaron är mindre än 30 minuter i sträck. Det innebär att lägre värden på dagsljusfaktor accepteras. Dagsljusfaktorn för rummen i källarplan är redan låg och nybyggnationen kommer ha en viss negativ påverkan på dagsljusinsläppet.

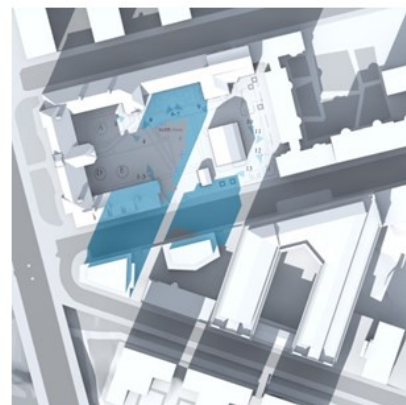
*Blå färgyta: skugga
från ny bebyggelse*

*Grå färgyta: skugga
från befintlig
bebyggelse*

23 september/21 mars

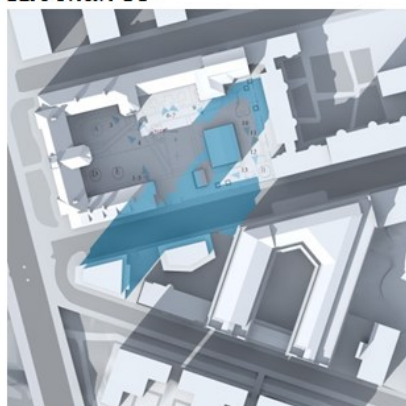


Klockan 13

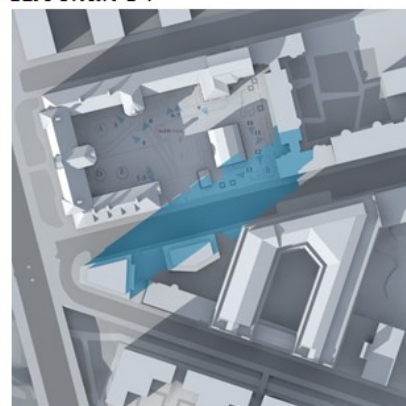


Klockan 14

23 september/21 mars

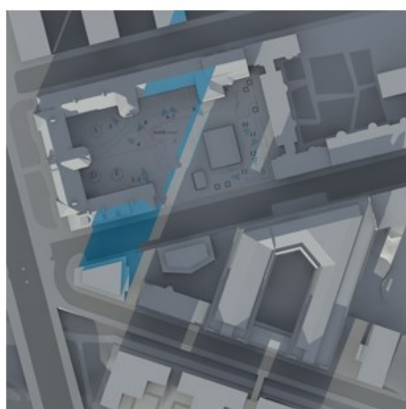


Klockan 15

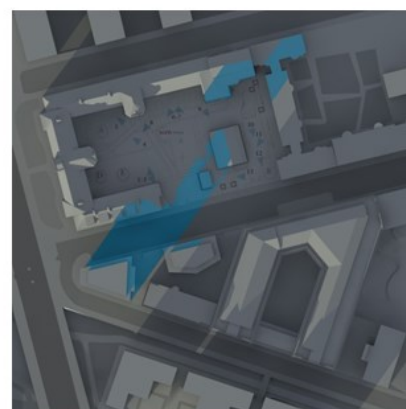


Klockan 16

*10 november/
5 februari*



Klockan 13



Klockan 14

Förändringen av solförhållanden på skolgården och dagsljus i Mariaskolans lokaler i samband med planens genomförande är inte större än vad som normalt behöver accepteras i innerstaden vid den kraftiga förtätning som f n pågår i Stockholm.

Vindförhållanden

Syftet med vindstudien har varit att se vilka konsekvenser utformningen av kvarterets nya bebyggelse, främst det höga huset, får för vistelse i närmiljön. Vindar från syd, sydväst och väst är vanligast förekommande under året.

Både före och efter planens genomförande lämpar sig gatumiljöerna fortsatt för kortvarigt stillastående eller stillasittande. De lämpar sig inte utan särskilda åtgärder för långvarigt stillastående eller stillasittande. Det höga huset mot Ringvägen ger upphov till förstärkning av vinden kring något av byggnadens hörn beroende på vindriktning. En jalousie i kraftigt utförande behövs för att skapa en attraktiv utemiljö i markplanet för det tänkta caféet. Även trädplanteringar förbättrar närklimatet. Alla lägenheter i höghuset har balkonger med fast glasavskärmning på delar av balkongens utsida. Förutom att skydda mot buller bidrar skärmarna till ett behagligare närklimat på balkongerna. Området kring den nya byggnaden längs Maria Skolgata förväntas inte få någon försämring av vindklimatet. Enda undantaget är nordvästlig vind då den västra sidan av byggnaden kan få en viss förstärkning av vinden.

Kulturmiljö och stadsbild

Tyréns har gjort en konsekvensbeskrivning av kulturmiljö och stadsbild. Planen omfattar en del av ett kvarter som innehåller en sammanhållen och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från första hälften av 1900-talet. Mottagningsbyggnaden, rosenträdgården och befintliga murar längs kvartersgränsen rivs för att ge plats för de nya bostadshusen och nya murar. Även om mottagningsbyggnadens kulturvärde bedöms som ringa minskar den historiska läsbarheten. En konsekvens av rivningen är att tidigare motbyggda fasader blottläggs vilka ska hanteras. Sammantaget betyder den omvandling som hela kvarteret planeras genomgå med uppförande av nya bostadshus och rivningar att den utpräglade industrikaraktär som kvarteret tidigare haft försvagas. Planen innebär att de nya byggnaderna frilägger och tydliggör de äldre byggnaderna. Planens utformning med ett höghus i kvarterets västra spets bidrar till att kvarterets skala och tyngdpunkt kraftigt förskjuts jämfört med att kvarteret tidigare trappades av mot väster och upplevdes något indraget från Ringvägen. Tyréns utredning när det gäller det höga huset visar att det främst har en negativ påverkan på närmiljön avseende kulturmiljö och stadsbild. Det

gäller särskilt vyn norrifrån från Ringvägen. Den blåklassade Mariaskolan dominerar inte längre gatuvyn och även siktlinjerna söderifrån begränsas kraftigt mot skolan. Från ett stadsbyggnadsperspektiv bidrar planen till att kvarteret bättre kopplas till Ringvägen och att kvarterets tidigare slutna karaktär nu öppnas upp med nya bostadsentréer och publika lokaler i bottenvåningarna, vilket bidrar till en tryggare gatumiljö. En ombyggnad av den allmänna platsmarken planeras för att ytterligare stärka platsen mot Ringvägen som idag endast har en funktion som passage.



Fotomontage med det höga huset sett från korsningen Ringvägen-Hornsgatan, bild SBK



Fotomontage med det höga huset sett från Liljeholmsbron, bild SBK



Fotomontage med det höga huset sett från Skinnarviksberget, bild SBK



Fotomontage med det höga huset sett från Sofiakyrkan, bild SBK

Kulturmiljövärde

Avvägning av vilka byggnader och anläggningar som bör bevaras inom kvarteret Tobaksmonopolet har gjorts utifrån ett helhetsperspektiv, även om kvarteret delats upp i flera detaljplaner. De större byggnaderna, huvudkontoret, fabriksbyggnaden och magasinsbyggnaden kommer att bevaras som solitärer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten (SE657834-162783). Enligt VISS i juni 2016 har Mälaren-Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Föreslagna miljökvalitetsnormer för vatten innebär att god ekologisk status ska bibehållas och att god kemisk ytvattenstatus ska nås med tidsundantag till 2027 för

ett antal förorenande ämnen respektive mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Dagvatten

Novamark har gjort uträkningar utifrån Svenskt vattens publikation P110. Beräkningarna har gjorts utifrån ett dimensionerande 10-års regn med varaktighet i tio minuter, till vilket adderats en klimatfaktor på 20 %. Novamark har beräknat att föreslagen ombyggnad av fastigheten skulle minska dagvattenflödet något även om ingen åtgärd vidtas för dagvattenhantering. För att minimera avrinningen efter exploateringen av fastigheten föreslås mindre åtgärder i form av genomsläppliga ytor och att stuprör går ner i grönytor på bjälklag och förses med utkastare för bevattning av växter. Hårdgjorda ytor bör förses med ”öppna fogar” för en genomsläppligare yta och därunder en överbyggnad för viss infiltration för att få en trögare avrinning. Med dessa åtgärder kommer dagvattenflödet att minska ytterligare efter ombyggnad. För att ytterligare reducera avrinningen till ledningsnätet kan fastigheten förses med en bräddningsledning till den planerade dagvattenhanteringen i gatan där det föreslås trädplanteringar i skelettjordar. Med minskade dagvattenflöden minskar även föroreningsbelastningen i dagvattnet genom fastläggning igenomsläppliga ytor och grönytor. Markhöjder och grönytor ska planeras så att dagvattnet i första hand tas omhand inom fastigheten. I andra hand ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan avledning till befintligt ledningssystem.

Stadens skyfallsmodell indikerar att översvämningsrisk finns vid hundraårsregn i hörnet där Maria Bangata och Maria Skolgata möter Ringvägen. Med hänsyn tagen till den framtida ökade dagvattenavrinningen ska kvartersmark och gårdar inte projekteras så att instängda ytor uppstår. Entréer ska höjdsättas så att dagvatten inte kan rinna in i byggnader vid ett hundraårsregn. För att minimera risken för översvämnningar vid extrema regn är det viktigt att säkerställa alternativa avrinningsvägar genom att höjdsättning görs så att dagvattnet kan avrinna från kvarteret och vidare ytligt på gator.

Dagvatten inom planområdet avleds idag i separat ledningsnät till Årstaviken med utlopp i närheten av Hornsviksstigen / Skarpskyttstigen.

Planförslaget bedöms med föreslagen dagvattenhantering inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom mängden näringsämnen eller förorenande ämnen som tillförs Mälaren-Årstaviken minskar jämfört med dagens situation.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovprövning och bygganmälan.

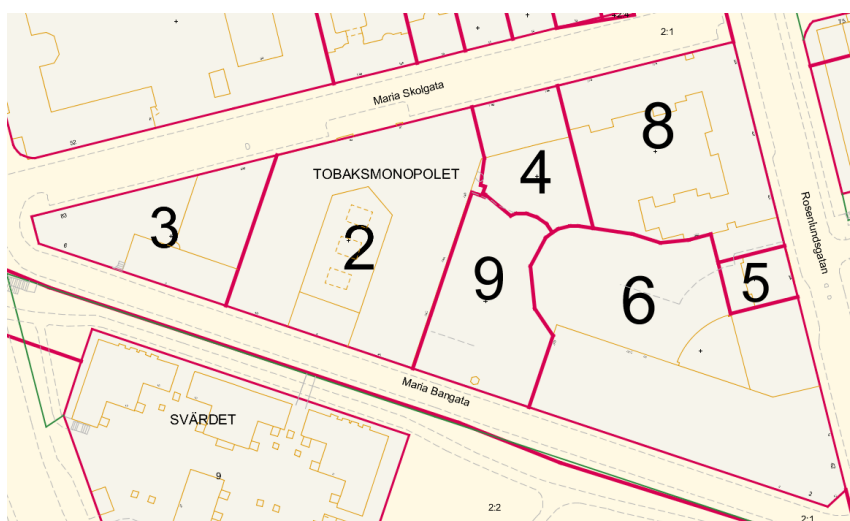
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga åtgärder inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan staden och Bonava AB för att reglera kostnader för utbyggnad av allmän plats. Ett avtal upprättas mellan Ellevio och Bonava AB angående tillträde till teknisk anläggning i källarplan.



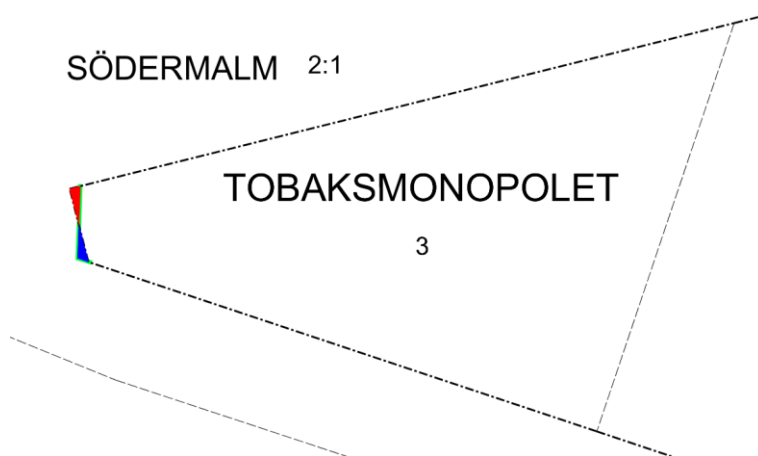
Bilden visar kvarterets Tobaksmonopolet inklusive fastighetsgränser och fastighetsnamn (numret). Aktuell planområde omfattar Tobaksmonopolet 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten svarar för de fastighetsbildningsåtgärder som behövs på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Ett område kräver fastighetsreglering då det ändras från kvartersmark till allmän platsmark, och ett annat område kräver fastighetsreglering då det ändras från allmän platsmark till kvartersmark



Rött område ska bli allmän platsmark (gata) och föras till Södermalm 2:1. Blått område ska bli kvartermark (bostad) och föras till Tobaksmonopolet 3. Grön linje är ny fastighetsgräns enligt planförslaget och svart streckad linje är nuvarande fastighetsgräns.

Område utlagt som kvartersmark för bostad ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning eller klyvning.

Gemensamhetsanläggningar

Tobaksmonopolet 3 har andel i följande gemensamhetsanläggningar:

- Tobaksmonopolet ga:1 avser bärande konstruktion
- Tobaksmonopolet ga:3 avser ledningar för vatten och avlopp
- Tobaksmonopolet ga:5 avser ledningar för vatten och avlopp

Servitut

Avtalsservitut 13/14801.1 och 13/14803.1 gäller in- och utfart till fördel för bland annat Tobaksmonopolet 3 och belastar Tobaksmonopolet 2,6,8 och 9. Åtkomsten till parkeringsplatserna i

garageplanen förutsätter in- och utfarter via fastigheterna Tobaksmonopolet 2,6,8 och 9.

Officialservitut 2007-01590.2 gäller rätt till utrymningsväg för Tobaksmonopolet 3 över Tobaksmonopolet 2.

Om Tobaksmonopolet 3 avstyckas kommer det sannolikt att krävas ytterligare gemensamhetsanläggningar och/eller servitut. Frågan prövas i lantmäteriförrättning när ny fastighet bildas.

Ekonomiska frågor

Exploatören står för samtliga kostnader för planens genomförande på kvartersmark. Avtal med exploatör kommer upprättas som beskriver fördelning av kostnader på gatumark till följd av gatuumbyggnad med anledning av planförslaget.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.