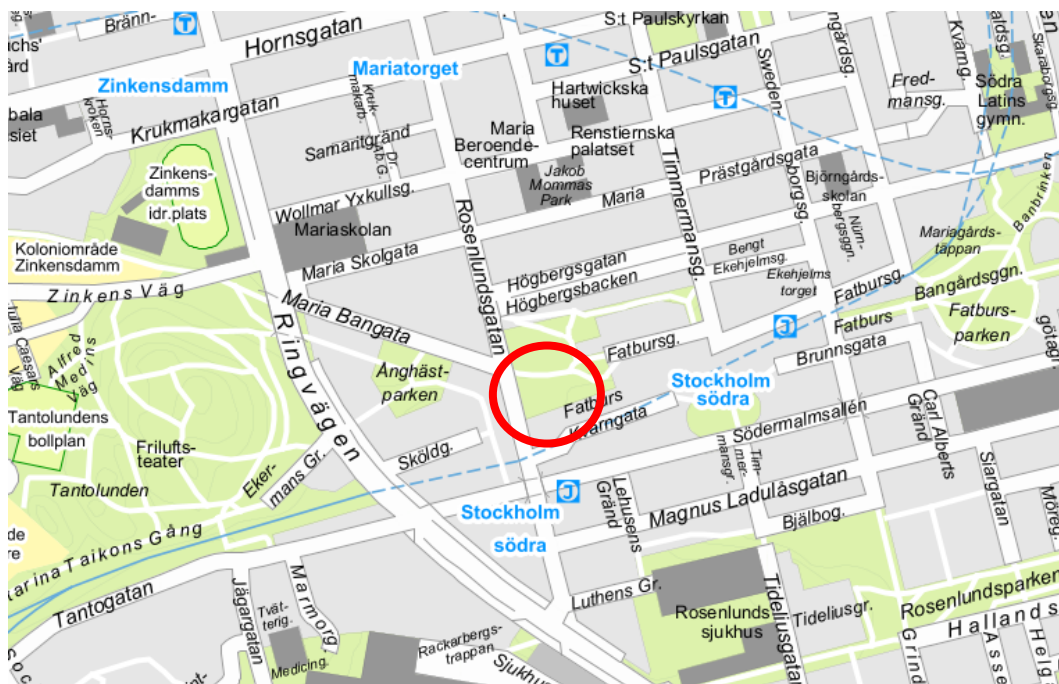


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Södermalm 4:1 och 1:1 i parken Bergsgruvan i stadsdelen Södermalm, Dp 2021-15543



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att främja hållbart resande och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Syftet med planen är att möjliggöra ett hexagonalt punkthus om 14 våningar som har en vertikal strävan och kombinerar bostäder med cykelgarage och centrumverksamhet.

Huvuddrag

Cykelgaraget ska vända sig mot Rosenlundsgatan och det cykelstråk som passerar genom parken Bergsgruvan. I byggnadens bottenvåning anordnas en verksamhetslokal. Ovan cykelgaraget möjliggörs att bygga cirka 80 bostäder. På taket anläggs teknikanläggningar och en pergola för de boende. Byggnaden anpassas efter terrängen och får utblick över parken från flera vinklar i syfte att främja tryggheten.

Byggnaden ges en ljus och varm ton och ska utföras i ett matt material. Balkonger utformas som en förlängning av fasaden och förstärker byggnadens formspråk.

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

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: 26 september – 6 november 2023
- Granskning: 25 september – 22 oktober 2024
- Antagande: april 2025

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar.....	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	17
Jämställdhet	18
Trygghet	18
Planförslag.....	20
Ny bebyggelse	20
Gestaltungsprinciper	24
Park och vattenområden	27
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser.....	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Naturmiljö	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Landskapsbild/ stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	34
Störningar och risker	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	37
Barnkonsekvenser	39
Bostadsförsörjning	40
Genomförande.....	40
Tidplan	40
Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor	43
Genomförandetid	43

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

- *Mobilitets och parkeringsutredning (Trivector, 2023)*
- *Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2022)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2024)*
- *Projekterings PM – Geoteknik (Geomind, 2023)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Geomind, 2023)*
- *Miljöteknisk undersökningsrapport (Bjering, 2023)*
- *Buller och vibrationsutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2024)*
- *Riskutredning (Briab, 2024)*
- *Konsekvensanalys avseende trygghet (Tryggare Sverige, 2023)*
- *Dagsljusrapport (Raksystems, 2023)*
- *Kulturmiljöanalys (White, 2024)*
- *Konsekvensutredning för kulturmiljö (White, 2024)*
- *Artskydds PM – Tornseglare (Naturföretaget, 2024)*

Övrigt underlag

- *Solstudie (Brunnberg och Forshed, 2024)*
- *Beslut om betydande miljöpåverkan (Stadsbyggnadskontoret 2025)*

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Felix Staffanson.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att främja hållbart resande och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Syftet med planen är att möjliggöra ett hexagonalt punkthus om 14 våningar som har en vertikal strävan och kombinerar bostäder med cykelgarage och centrumverksamhet.

Huvuddrag

Cykelgaraget ska vända sig mot Rosenlundsgatan och det cykelstråk som passerar genom parken Bergsgruvan. I byggnadens bottenvåning anordnas en verksamhetslokal. Ovan

cykelgaraget möjliggörs att bygga cirka 80 bostäder. På taket anläggs teknikanläggningar och en pergola för de boende.

Byggnaden anpassas efter terrängen och får utblick över parken från flera vinklar i syfte att främja tryggheten.

Byggnaden ges en ljus och varm ton och ska utföras i ett matt material. Balkonger utformas som en förlängning av fasaden och förstärker byggnadens formspråk.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger på Södermalm i parken Bergsgruvans sydvästra hörn precis öster om Rosenlundsgatan. Planområdet är cirka 750 kvm stort och omfattar delar av fastigheterna Södermalm 1:1 och 4:1. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.



Planområdet, dess läge markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Parken Bergsgruvan pekas i översiktsplanen ut som en viktig mötesplats och Rosenlundsgatan pekas ut som en del av stomnätet för kollektivtrafik. Västra stambanan, vilken passerar under bebyggelsen för Södra stationsområdet, är också specifikt utpekad i översiktsplanen som spårförbindelse med den tillhörande järnvägsstationen Stockholms södra.

Planen syftar till att ligga i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen *En växande stad*, *En sammanhängande stad* och *God offentlig miljö*. I *En växande stad* ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa

bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I *En sammanhängande stad* med ett sammanhängande nätverk av stadsrum får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad samt bidra till skapandet av *God offentlig miljö*.

Stockholm byggnadsordning

Planområdet ligger i nära anslutning till Södra stationsområdet som kategoriseras som tät stadsenklav i byggnadsordningen. Södra stationsområdet präglas tydligt av postmodernism och har hämtat inspiration från arkitekturhistorien. Till exempel klassicismens symmetriskt uppbyggda fasader, pelare och fönsterindelning. I norr möter parken Bergsgruvan även ett kvarter som kategoriseras som smalhusstad. Smalhusstaden präglas av smala lamellhus som är friliggande i parkmiljö, vilket husen på Högbergsbacken och Högbergsgatan är.

Vid byggnation i tät stadsenklav bör bland annat utveckling ske med utgångspunkt i de tydliga gestaltningsidéerna vad gäller planmönster med axlar i gatustrukturen och kvartersindelningen. Men även att utformning av nya byggnader inom befintlig struktur utgår från en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 8357A från 1986. Planen tillkom för att möjliggöra uppbyggandet av ny stadsdel, Södra stationsområdet, och innehåller bostäder, kommersiella verksamheter, järnvägstrafik och parkmark. För den del som omfattar planområdet är ändamålet allmän plats; parkmark. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

I samband med att Citybanan byggdes ingick staden avtal med Banverket (nuvarande Trafikverket) om att bygga cykelgarage vid de tre stora stationerna i innerstaden; Stockholm city, Stockholm Odenplan och Stockholms södra station. Kommunfullmäktige beslutade den 5 mars 2008 att ett cykelgarage skulle byggas intill Stockholms södra station.

Markanvisning

Den 29 januari 2015 markanvisade exploateringsnämnden Wallenstam 60 st bostäder, cykelgarage och handel.

Riksintressen

Planområdet omfattas av tre riksintressen. Dessa är:

- Riksintresse för kulturmiljövården gällande ”Stockholms innerstad med Djurgården” [AB115].
- Riksintresse för kommunikation gällande ”hindersfritt område kring flygplatser i Stockholms län” som avser Bromma flygplats.
- Riksintresse för järnväg i och med Citybanan som binder samman bland annat Älvsjö och Upplands Väsby.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av träd, gräsytor, gångväg och buskage. Träden som står i slänten från Rosenlundsgatan är rödlistade skogsalmar. Marken under skogsalmarna skuggas av både träden och stenmuren som står mot Rosenlundsgatan, och markvegetation saknas.

Naturvärden

Området har generellt låga naturvärden och inom området har enbart ett naturvärdesobjekt identifierats, vilket är skogsalmarna. De har bedömts ha naturvärdesklass 3. Området är kraftigt skuggat och saknar värdefulla strukturer men har god förekomst av lövträd som börjar bli lite äldre.

Flera tornseglare har under inventeringsperioden observerats i lufthavet ovanför parken. Under inventeringen kunde det inte fastställas att tornseglare häckade i själva parken eller i de omgivande byggnaderna. Enligt artportalen finns heller inga konstaterade häckningar av tornseglare rapporterade under 2000–2024.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i parken Bergsgruvans sydvästra hörn. I parkens nordöstra hörn finns en lekplats som har lekredskap designade för barn med funktionshinder. Det finns även en bollplan. Parken har inslag av träd och buskar av varierande arter. Flera av träden är gamla och mycket stora. I norra delen av parken finns mindre klipphällar. Gång- och cykelbanan som knyter an precis utanför planområdet kopplar ihop området med Tantolunden. Inom själva planområdet återfinns inga rekreativa värden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jorden i området består av fyllning direkt på friktionsjord.

Jorddjupet är som störst i den södra delen av planområdet där djupet till berg är ca 9 m.

Fyllningen utgörs huvudsakligen av sand, med inslag av lera, grus och tegelrester. Leran är i huvudsak av torrskorpekaraktär. I en punkt inom planområdet finns siltig lera på 5–7 m djup. Under leran finns friktionsjord innan berg. Nivåer för berget varierar från ca +10,5 meter till +16,5 meter vilket motsvarar 9 respektive 3 meter under markytan.

Enligt kartunderlag från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) råder ingen risk för ras och skred inom området.

Planområdet har hög genomsläpplighet.



Utdrag ur SGU avseende jordlager

Det finns ett antal ledningar inom planområdet som ägs av SVOA, där möjligheten till att flytta de inom ramen för projektet är begränsad. Det finns även en del andra ledningar inom planområdet som inte är av samma dignitet och som kommer att flyttas inom ramen för projektet.

Markradon

Uranhalten inom planområdet innehåller cirka 4,62 ppm uran (SGU, 2023-01-26), vilket motsvarar cirka 58 Bq/kg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt utdrag från Miljöförvaltningens kartunderlag på Miljöbarometern ansamlas vatten i planområdets södra och västra delar. Maximalt djup av stående vatten, som skapas vid ett 100-årsregn, bedöms i dagsläget bli så djupt som 0,5 meter.

Skyfallsmodellen tar dock inte hänsyn till öppningar i fasaden ned mot spårområdet för Stockholm Södra. Risken för översvämning bedöms därför vara överskattad då huvuddelen av ytlig avrinning, som vid skyfall når den lägre liggande terrängen i området, rinner vidare ner mot spårområdet.

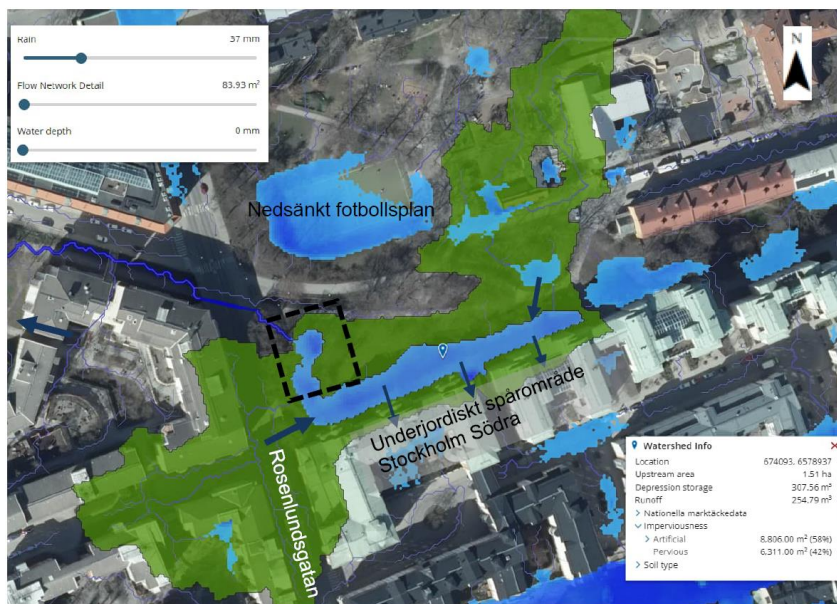
En noggrannare analys av översvämningsriskerna har gjorts med en indelning på 1x1 meter. Men även där klarar inte analysmodellen av att ta hänsyn till spårområdet.

Översvämningsnivån är dock något lägre eftersom mer aktuell höjddata i Scalgo inkluderar den nedsänkta fotbollsplanen norr om planområdet. Denna nedsänkta yta kommer inte att fyllas upp vid skyfall och bidrar därmed inte till ytliga flöden söderut mot planområdet. Huvuddelen av vatten som vid skyfall når planområdet och dess närmaste omgivning bedöms komma via en lågpunkt i Rosenlundsgatan dit vatten rinner från hårdgjorda markytor i omgivningen. Bidraget från parkmarken i och omkring planområdet bedöms vara lägre.

Det finns inga närliggande vattendrag eller sjöar som kan översvämma planområdet vid höga vattenstånd/vattenflöden.



Skyfallskartering med markerat maxdjup vid ett 100-årsregn



Utdrag från Scalgo avseende flöden och avrinningsområde mot planområdet (Tyréns, 2023)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Norrström (SE61000), med delområdet Mälaren-Årstaviken. Enligt VISS januari 2023 har Mälaren-Årstaviken otillfredsställande status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus detsamma gäller för vattenförekomsten Norrström. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Mälaren-Årstaviken är även områdets tekniska avrinningsområde.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag en dagvattenledning i den norra delen under gång- och cykelbanan som avleder dagvatten. Avrinning från planområdet sker via dagvattenledningen under Rosenlundsgatan västerut. Inom planområdets östra del finns ett svackdike.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt.

Landskapsbild/stadsbild

Området begränsas i norr av en gång- och cykelbana som förbinder Tantolunden med Medborgarplatsen. I väster avgränsas området av Rosenlundsgatans höga stenmur och i söder av fastigheten Brinckan 1.

Byggnaderna vid Rosenlundsgatan och Stockholms södra är sex till sju våningar höga och har en kvartersstruktur. Norr om

Bergsgruvan är byggnaderna placerade friare i lamellhus på tre till fem våningar.

Området kring Stockholms södra präglas främst av postmodern arkitektur med färgstarka portaler, dekorativa detaljer, lunettfönster och sadeltak. Bebyggelsen i norr har en mer traditionell smalkuskaraktär med ljusa putsade fasader eller tegelfasader.



Söder torn sett från Medborgarplatsen (SBK)



Planområdet sett från Rosenlundsgatan (SBK)

Platsen är en gräs- och trädbevuxen dalgång mellan vägarna och träden bildar en lummig grön front mot Rosenlundsgatan. Platsen har på grund av sin lägre nivå inget direkt samband med Rosenlundsgatan. Kvarteret Brinkan 1 har ett

tryckutjämningschakt och fönster från Stockholms södras pendeltågsstation som vänder ut mot platsen.

Strax öster om planområdet ligger Fatbursparken i vilken det oktagonformade Söder torn står, vilket är ett landmärke på Södermalm uppfört på slutet av 1990-talet. Västerut i kvarteret Tobaksmonopolet står byggnaden Strato, uppförd i början av 2020-talet. Byggnadens form beskrivs bäst som en assymetrisk pentagon.



Strato i kvarteret Tobaksmonopolet (vänster). Färgstark portal mot kvarteret Brinckan (höger). (SBK)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Parken Bergsgruvan illustrerar hur topografin på Södermalm formade stadsplaneringen, där rutnätsplaner hindrades av terrängen. Det var först på 1900-talet, med teknisk utveckling, som större byggnationer blev möjliga. Området, tidigare stadens utkant, har kvar spår som en mur och en dalgång med ett ursprungligt dike. Västra stambanan och stationen blev viktiga för stadens expansion, vilket ledde till omfattande stadsbyggnadsprojekt. Södra stationsområdet är idag en postmodernistisk stadsdel från 1980-talet, känd för sin välbevarade arkitektur och lekfulla design med historiska referenser.

Södra stationsområdet har inte värderats och klassificerats av kulturförvaltningen. Bland de grönmärkade byggnaderna på klassificeringskartan nedan återfinnes Tobaksmonopolets fabriksbebyggelse och ett antal flerbostadshus från olika epoker. Grön klassificering innebär att bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull. Det finns även en del platser med gul klassning i anslutning till området. Bland annat ytan framför Stockholms södra på Rosenlundsgatan. Gul klassning innebär att bebyggelsen bedöms ha visst kulturhistoriskt värde.

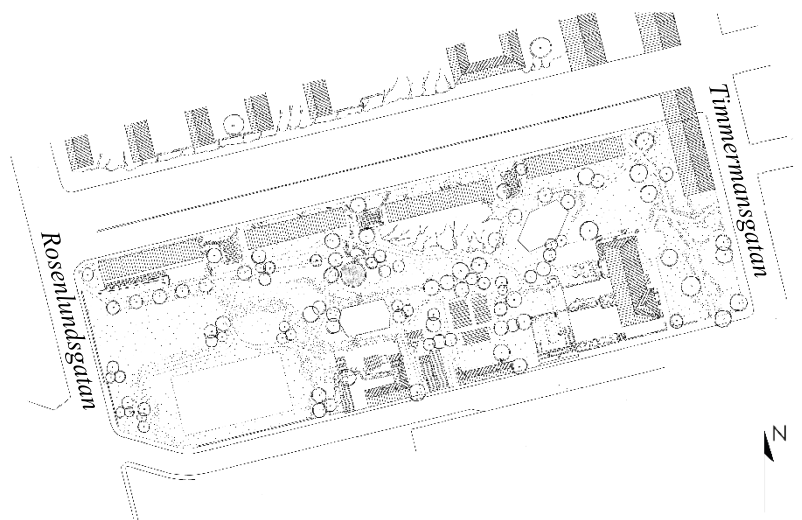


Stadsmuseets klassificeringskarta, planområdets läge markerat i rött

Kulturlandskap

Parkmiljön är kopplad till kommunikationsstråk som leder till Tantolunden och Medborgarplatsen. Parken Bergsgruvan på Södermalm bidrar till stadens variation och erbjuder rekreation- och motionsmöjligheter. Den norra delen är designad av Erik

Glemme. Platsen har historiskt varit viktig för stadens kommunikation, från tågspår till nuvarande pendeltågsstation och gång- och cykelvägar.



Parkritning för parken Bergsgruvan, ritad av Erik Glemme

Gång- och cykelvägen i parken följer den tidigare sträckningen för järnvägen, vilket i sin tur följer ett äldre dike. Detta tillför en egen karaktär till parkens landskap. Den norra sidan av gång- och cykelvägen kantas av en hög stenmur som ger en mörk kontrast till det gröna och lummiga landskapet. Den södra sidan av parken gränsar till Södra stationsområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom parken Bergsgruvan återfinns två förskolor. Det är förskolan Kastanjen och Timmermansgården. Gemensamt inrymmer de båda förskolorna cirka 200 barn. I närhet till planområdet finns även två grundskolor, Fria Maria barnskola längs med Södermalmsallén som är en F-6 skola och Mariaskolan som ligger på Ringvägen och är en F-9 skola. Cirka 200 meter söderut på Rosenlundsgatan ligger ett komvux.

Sjukvård

Cirka 400 meter söderut återfinns Södersjukhuset. I samma område finns även Rosenlunds sjukhus. På samma avstånd men norrut finns Maria sjukhus.

Kommersiell service

Utbudet på kommersiell service är god inom området. Inom den direkta närheten kan restauranger, gym, butiker med mera återfinnas.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Rosenlundsgatan. Rosenlundsgatan består av två körfält kantad med kantstensparkering och trottoar på båda sidor. Under Rosenlundsgatan passerar det en kombinerad gång- och cykelbana.

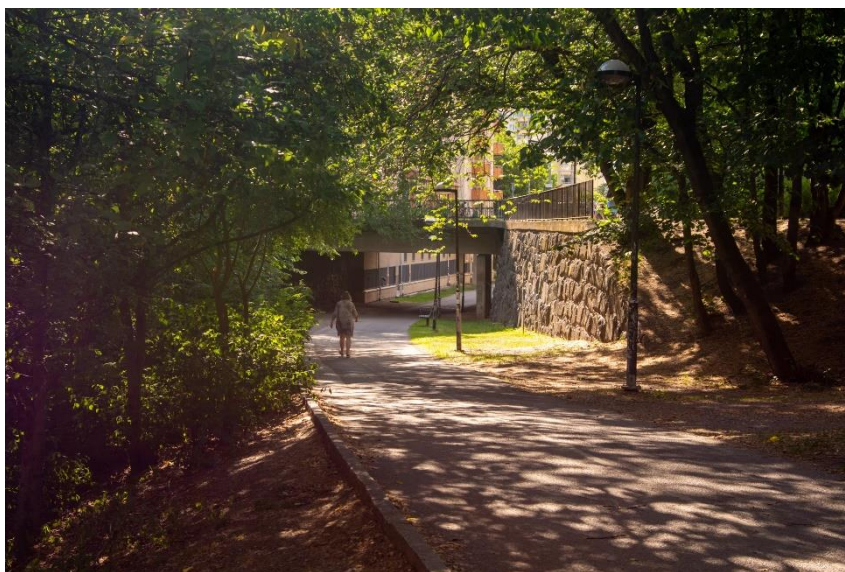
Biltrafik

Enligt trafikmätning genomförd 2024 passerar cirka 5500 fordon Rosenlundsgatan under en genomsnittlig vardag. Av den trafiken utgör tunga fordon cirka 17,5% av all trafik. En anledning till att andelen tung trafik är så pass hög på Rosenlundsgatan är att stombuss fyra trafikerar sträckan.

Parkeringsmöjligheterna i närområdet är begränsade och det är framförallt gatuparkering som gäller. Det finns ett fåtal markparkeringar och garage i närheten. Vid både Fatbursviken och vid Tantolunden finns ytparkering för både besökande och boende. Längs med Ringvägen återfinns garaget Svärdsiljan och längs Magnus Ladulåsgatan ligger Libellgaraget bland annat.

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet passerar ett större gång- och cykelstråk som sträcker sig från Medborgarplatsen via parken Bergsgruvan till Tantolunden. Flera cyklister parkerar sina cyklar längs med räcket på Rosenlundsgatan mot parken Bergsgruvan. En större cykelparkering återfinns i den östra änden av Stockholms södra, mot Swedenborgsgatan.



Gång och cykelbanan som angränsar planområdet norrut. Planområdet rakt fram och till vänster i bild. (SBK)



Cykelparkering utanför Stockholms södra mot Swedenborgvägen (SBK)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken runt Stockholms södra utgör en viktig knutpunkt för Södermalm avseende pendeltågs- och regionaltågstrafiken.

Utöver tågtrafiken trafikeras både Rosenlundsgatan och Swedenborgsgatan av bussar som erbjuder ett brett utbud av rutter. Dessutom finns det flera tunnelbanestationer i närheten av Stockholms södra, vilket ytterligare förbättrar tillgängligheten till och från området.



Stockholms södra (SBK)

Tillgänglighet

Mellan Rosenlundsgatan och planområdet är det en höjdskillnad på cirka 4 meter. För att ta sig in till planområdet idag behöver

man använda de intilliggande gång- och cykelbanorna som har viss lutning.

Störningar och risker

Förorenad mark

Som underlag för planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram (Bjerking, 2023).

Resultatet visade föroreningar över tillämpliga riktvärden för Stockholm stads storstadsspecifika riktvärden (SSPRV) avseende markscenario B1 och F1. Dessa kräver riskreducerande åtgärder vid exploatering. De föroreningar som påträffades vilka låg över SSPRV var förekomst av kvicksilver, bly och PAH vilka även låg över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Krom, koppar och PCB låg också över KM men hade värde under SSPRV. Det rekommenderas ytterligare provtagning inför byggskedet för korrekt hantering av jordmassorna.

Luft, lukt

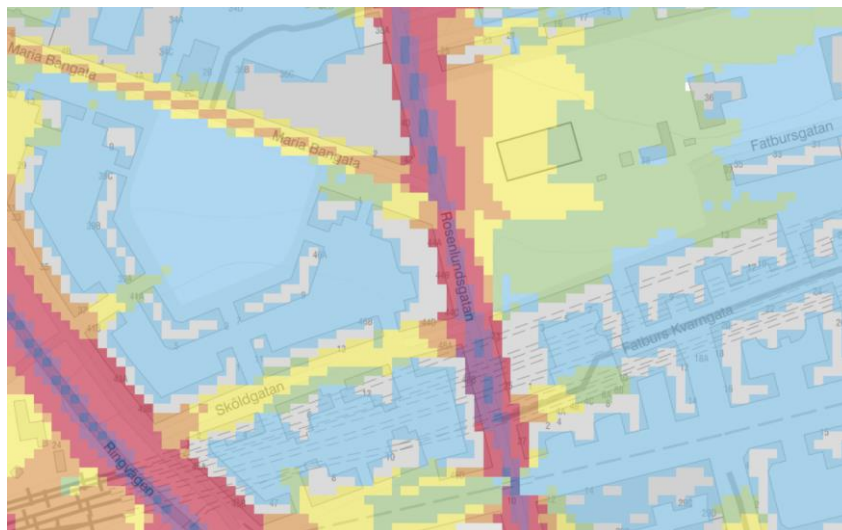
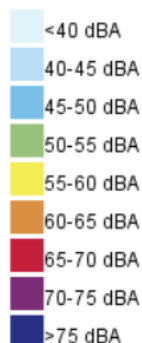
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag.

Dygnsvärdet för halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ och årsvärdet är 10-15 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för PM10 innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³. Dygnsvärdet för halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ och årsvärdet varierar mellan 5-26 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³.

Buller, vibrationer

Utdrag ur bullerkarteringen som gjorts för Stockholms stad visar att ljudnivåerna närmast Rosenlundsgatan ligger runt cirka 60 – 70 dBA ekvivalent ljudnivå och längre in i parken ligger nivån mellan 45 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Spårbunden trafik innebär vibrationer i marken för omgivande område, vilket i sin tur ger upphov till stomljudsbuller. Under tågspåren vid Stockholms södra har man vid anläggandet lagt in stomljudsisolering. Det innebär att den största åtgärden som kan vidtas för att bli av med stomljudsbuller redan är vidtagen inom området.



Bullerkartläggning 2016, väg och tåg, 2m ekvivalent ljudnivå

Farligt gods

Järnvägsspåren som passerar Stockholms södra används för att transportera farligt gods.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får och hur olika grupper av människor, oavsett kön, påverkas och har tillgång till resurser och möjligheter.

I parken Bergsgruvan finns sedan tidigare en trygghetsproblematik som gör att just denna yta inte aktivt nyttjas av allmänheten i någon större utsträckning. Kvinnors rätt till säkerhet och tillgång till offentliga utrymmen är en viktig del av jämställdheten. Om parken för närvarande inte nyttjas på grund av trygghetsproblem, kan det innebära en begränsning för kvinnors tillgång till och användning av utrymmet.

Trygghet

Inom ramen för detaljplanearbetet har en konsekvensanalys avseende trygghet tagits fram. Tryggare Sverige har studerat brottsstatistik och tagit fram ett upplevelseindex för platsen genom att låta människor besvara en enkät. Analysen har tagit ett större område i fokus för att kunna lyfta in relevant underlag. Det studerade området utgörs av Mariatorget och Stockholms södra. Dessa två områden på Södermalm sticker ut när det gäller otrygghet och brottsrelaterade problem. Enligt både upplevelseindex och brottsstatistik är dessa platser kända för att ha en högre nivå av otrygghet än genomsnittet i stadsdelsområdet Södermalm.

Vid en analys av trygghetsmätningen framkommer att det finns en större andel av de tillfrågade som upplever otrygghet vid Stockholms södra jämfört med Mariatorget. Specifika problemområden som identifierats är narkotikarelaterade incidenter, undvikande av vissa platser på grund av rädsla för brott, samt förekomst av klotter och störande beteende. Dessutom har Stockholms södra visat sig ha fler rapporterade brott, särskilt inom kategorin skadegörelse och misshandel.



Tryckutjämningschakten för Stockholms södra (SBK)



Hörnet mellan Rosenlundsgatan, parken Bergsgruvan och Brinckan 1 (SBK)

Planförslag

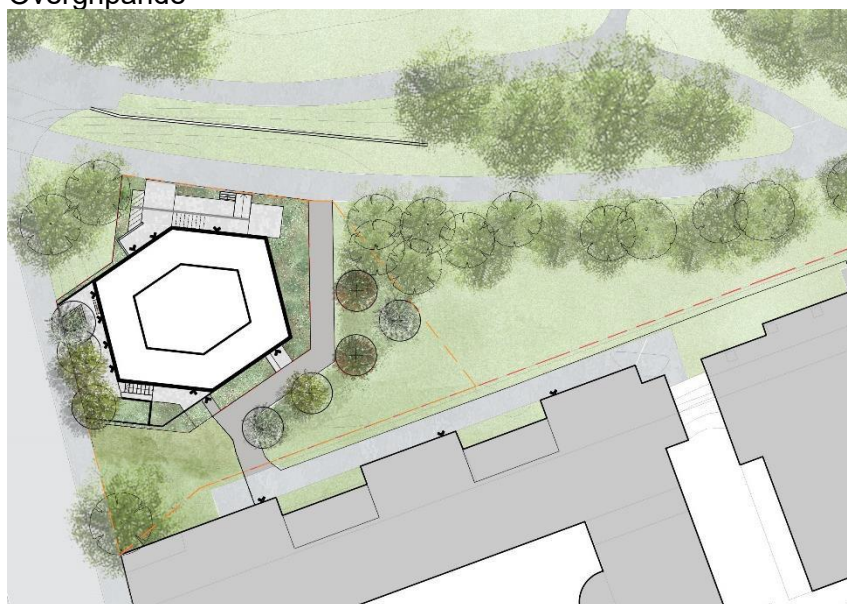
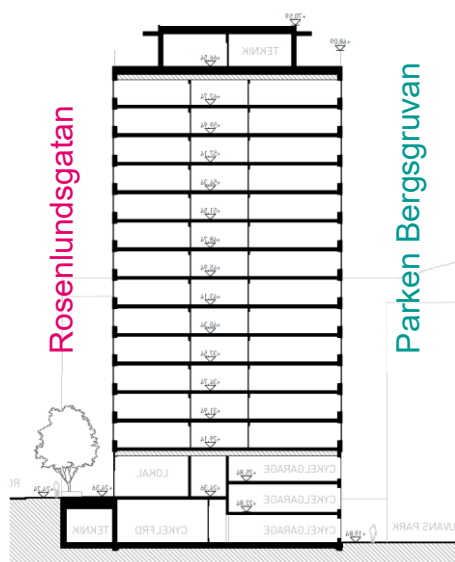
Planförslaget möjliggör cirka 80 bostäder i ett punkthus, som avses upplåtas som hyresrätter. Från Rosenlundsgatan nås lokaler för centrumändamål och ett cykelparkeringsgarage.

Cykelparkeringsgaraget ska även nås från parken. På byggnadens tak anläggs teknikanläggningar och en gemensam takterrass med en pergola för de boende.

Planförslaget möjliggörs genom användningsbestämmelse för bostäder (B1), centrumändamål (C1) och cykelgarage (P1).

Ny bebyggelse

Övergripande



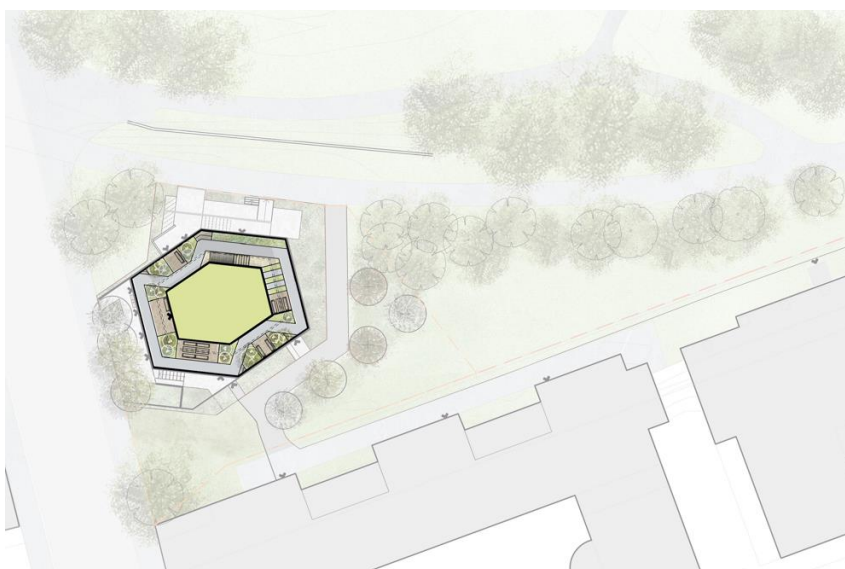
Illustrationsplan för planerad bebyggelse (ovan, Urbio 2024). Sektion genom planerad bebyggelse (vänster, Brunnberg och Forshed 2023).

Husets typologi är ett punkthus som möjliggör 14 våningar sett från Rosenlundsgatan och placeras som hus i park genom att det dras in från gatan cirka fem meter. Sett från parken blir huset 16 våningar. Byggnaden får en hexagonal form anpassad till platsen. Två fasader uppförs parallellt med Rosenlundsgatan och den befintliga mur som går längs med gång- och cykelbanan. Nya träd planteras både längs Rosenlundsgatan och inne i parken så att byggnaden omsluts av träd. Avståndet till bebyggelsen söder om planförslaget är cirka 15 meter.



Renderad vy över planförslaget inifrån parken Bergsgruvan (Brunnberg och Forshed 2024)

I sockelvåningarna finns ett publikt cykelgarage i tre plan, generöst uppglasat för ökad trygghet både invändigt och utvändigt. Cykelgaraget nås både från gång- och cykelvägen genom parken Bergsgruvan och från förgårdsmarken mot Rosenlundsgatan. Från förgårdsmarken mot Rosenlundsgatan nås även bostadsentré och lokalentré. De övre planen innehåller bostäder med en jämn och repetitiv fönstersättning för att förstärka den slanka gestalten.



Takplan över planförslaget (Urbio 2024)

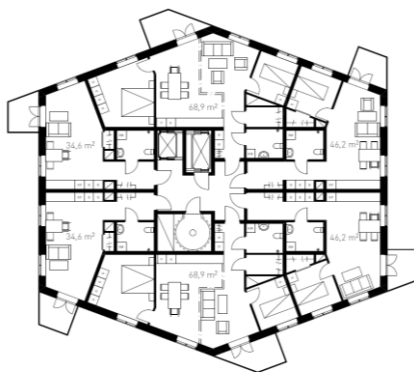
På taket föreslås en gemensam takterass med en pergola för de boende att nyttja istället för en gårdsmiljö, då den yta som tillskapas i marknivå kommer att nyttjas för cykelfunktioner, såsom särskilda cykelställ för att arbeta med sin cykel, så kallade

mekställ. På taket planeras det även att installeras så kallade tornsegelholkar som ska hjälpa till att stärka tornsegelbeståndet. Den högsta delen ska också förses med vegetation.

I samrådsversionen av detaljplanen fanns ett förslag på en publik trappa med som kopplade ihop Rosenlundsgatan med parken Bergsgruvan. Efter samrådet har staden och byggaktören arbetat vidare med utformning och ansvarsfördelning av trappan men inte kunnat nå samsyn gällande genomförandet, varav den inte längre ingår inom ramen för denna detaljplan.

Bostäder

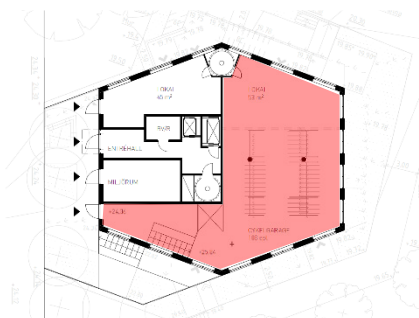
Lägenheterna består av en jämn fördelning mindre lägenheter (1-3 ROK). Vardagsrum och kök är konsekvent placerade med fönster i två riktningar. Balkongerna följer och förstärker byggnadens formspråk. Varje lägenhet får en egen balkongsida.



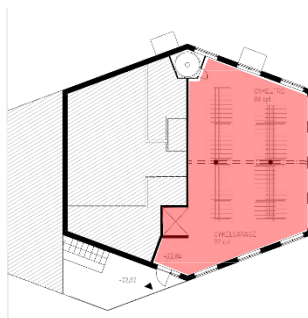
Planerat normalplan för bostäderna (Brunnberg och Forshed 2023)

Cykelgarage

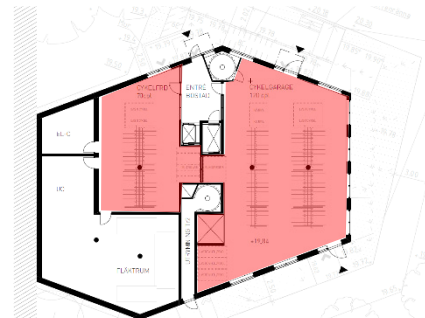
Inom projektet ska ett cykelgarage uppföras i byggnadens nedre del, detta till följd av stadens avtal med Trafikverket (dåvarande Banverket) där staden skulle tillhandahålla cykelgarage i koppling till Citybanan i syfte att främja hållbart resande. Cykelgaraget anläggs i husets tre nedersta våningar och ska inrymma 300 cykelparkeringsplatser som ska vara tillgängliga för allmänheten. Åtkomst ska ske både via parken Bergsgruvan och från Rosenlundsgatan. I parken ligger cykelgaraget i nivå med gång- och cykelbanan för att möjliggöra smidig angöring. Åtkomst till de andra två planen löses primärt från Rosenlundsgatan genom en halvtrappa upp eller ned med tillhörande cykelramp med lutning på 1:2,7 till de respektive våningsplanen. Halvtrappan upp ligger inne i huset medan halvtrappan ned ligger utanför. De tre våningsplanen binds även samman med en hiss.



Mot Rosenlundsgatan



Mellanplanet



Mot parken Bergsgruvan

Cykelgaraget, fördelat på tre våningar, markerat i rött (Brunnberg och Forshed 2023)

Staden arbetar aktivt med att främja hållbart resande. När markanvisningen beslutades om fanns ett förslag på hur cykelparkeringen skulle lösas, som baserades på då rådande riktlinjer. När planförslaget genomförs kan det behövas att byggherren och staden ser över de föreslagna lösningar och ser till att den lösning som implementeras blir den som bäst bidrar till de övergripande målen i detta projekt om ökad trygghet och hållbart resande och följer de då rådande riktlinjerna. Det är inte säkert att fler parkeringsplatser är bättre om de inte kommer att nyttjas av de tilltänkta målgrupperna.

Lokaler

I bottenvåningen mot Rosenlundsgatan möjliggörs utrymmen för lokaler för centrumändamål om minst 40 kvm BTA. Lokalen kan med fördel integreras med det planerade cykelgaraget (till exempel cykelbutik, cykelverkstad, cykelcafé), men behöver inte ha någon direkt koppling till cykel utan kan även vara en helt fristående lokal.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

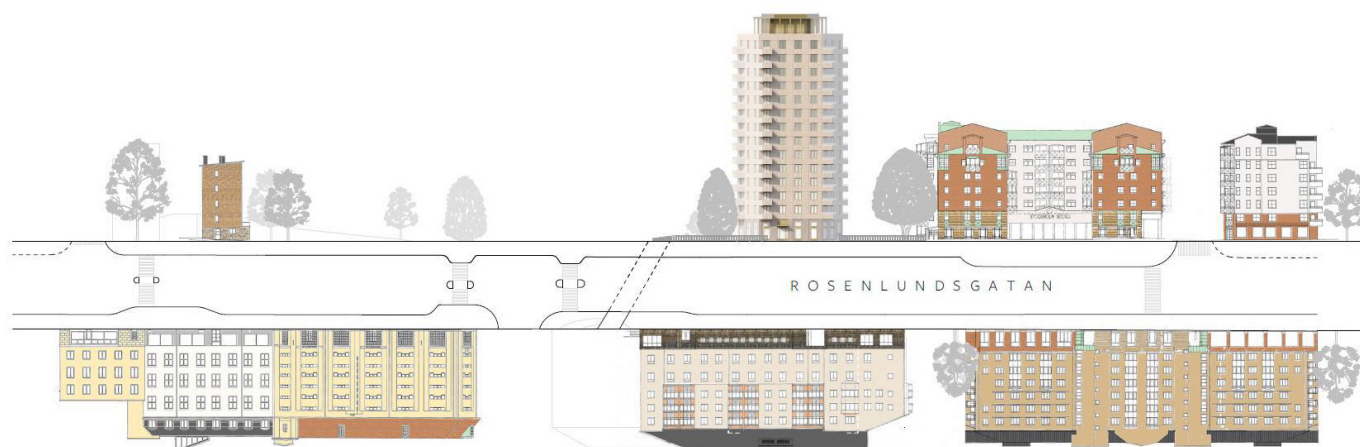
Byggnaden hämtar inspiration från platsens postmoderna karaktärer i form av det robusta formspråket, fasader, balkonger och plåtdetaljer. En av vinklarna hämtas upp från den befintliga stenmuren norr om planområdet som kantar gång- och cykelbanan. I två närliggande byggnader, Söder torn i Fabursparken och Strato i kvarteret Tobaksmonopolet, kan liknande former återfinnas.



*Fasader, från vänster mot sydväst, sedan sydost, nordost och nordväst
(Brunnberg och Forshed 2024)*

Genom husets vinklar skapas rymd mot befintlig bebyggelse, fria siktlinjer för ökad trygghet, ljus och bevarande av grönska. Hexagonens sidor möter muren och cykelvägen i parkrummet och Tobaksmonopolets fasade hörn på Rosenlundsgatan.

Ytterligare anledning till byggnadens hexagonala form är att skapa många vinklar mot parken för att möjliggöra fler ögon mot allmän platsmark för att bygga bort en del av den upplevda otryggheten



Fasadelevation längs med Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2024)

Balkongerna placeras på ett symmetriskt vis runt byggnaden och förstärker byggnadens formspråk i och med att de utgör en förlängning av fasaden. Balkongerna utformas med ett tätt material och får inte glasas in. Varje lägenhet får en egen balkongsida.



Renderad vy över planförslaget från Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2024)



Renderad vy över planförslaget från Rosenlundsgatan (Brunnberg och Forshed 2024)

Material och kulör

Husets material- och kulörpalett tar sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse i och kring parken Bergsgruvan. Parkens naturstensmur och de varma fasadkulörerna (både puts och tegel) längs Rosenlundsgatan är karaktäriserande för platsen, vilket gett upphov till paletten nedan med både material och kulör.

Huset föreslås få en ljus monokrom karaktär som håller ihop den specifika formen med en särskiljande sockel som möter muren i parkplanet och får en tåligare materialitet. Mörkare inslag enligt palett nedan får förekomma. Sockeln kan också avvika genom att skifta i ton eller mönster. Huset, inklusive balkonger, föreslås att försees med ljus sandsten i en varm och ljus beige ton.

Byggnadens material ska vara matt och fasaden ska ha en tydlig reliefverkan som bidrar till husets vertikala strävan.



Lämpliga material- och kulörval för ny bebyggelse (Brunnberg och Forshed 2023)

Omgivande miljö, park, gaturum

Grundtanken för utemiljön runt den nya byggnaden är att ta så lite mark i anspråk som möjligt. Syftet är att bevara delar av de befintliga naturvärdena och parkmarken och att det ska vara

möjligt att spara några stora almar, vars kronor hänger ut över Rosenlundsgatan. Den mark som behöver tas i anspråk för byggnadens olika funktioner ger kvalitéer tillbaka till stadens invånare.

För att integrera den nya byggnaden i den omgivande parken, skapas en grön bård av buskar, perenner och nya träd runt hela huset på kvartersmarken. För att kompensera för de träd som behöver tas ner för byggnaden, planteras nya träd inne i parken.

Nya träd tillkommer även mot gatan på kvartersmark som ska bidra till artvariation och lövskugga mot Rosenlundsgatan. Här tillskapas även sittplatser för de boende.

Park och vattenområden

Delar av befintlig parkmark kommer att tas i anspråk för att bygga bostäder. Ingen ny parkmark skapas i samband med planförslaget men i befintlig park planteras nya träd.

Gator och trafik

Biltrafik

På grund av platsens förutsättningar som möjliggör en byggnad i souterräng med publikt cykelgarage samt dess goda kommunikationsläge föreslås parkeringstalet för bil vara noll. För att kompensera avsaknaden av parkeringsplats för bil erbjuds de som flyttar in ett utökat mobilitetspaket. Längs Rosenlundsgatan finns möjlighet att bilda en parkeringsplats för människor med rörelsehinder. I samma ficka finns möjlighet för angöring med lastbil för leveranser. Om byggnadens nedersta våning i parken förses med lokaler, som kräver varuleverans så ska dessa tas invändigt genom hiss.

Gång- och cykeltrafik

I koppling till de utrymmen som det allmänna cykelgaraget använder sig av så kommer även cykelparkering för de boende att lösas. Primärt planeras detta ske integrerat på den nedersta våningen genom att lägga till ytterligare 164 cykelparkeringsplatser. De boende kommer också att ha minst en cykelkrok inne i lägenheterna, vilket utökar det totala antalet cykelparkeringen till 242 stycken platser.

Det totala antalet cykelparkeringar som tillskapas inom projektet är 542 stycken där 300 av dessa är förlagda i det garage som ska vara tillgängligt för allmänheten.

Tillgänglighet

Framför den nya bebyggelsen är Rosenlundsgatan plan, vilket gör att tillgängligheten till byggnaden kan lösas enkelt via

förgårdsmarken då inga lutningar behöver tas upp. Planförslaget skapar inga nya tillgängliga vägar ned i parken från Rosenlundsgatan.

Utökat mobilitetskoncept

Förutom det allmänna parkeringsgarage för cykel som ska anordnas, för cirka 300 cykelparkeringsplatser, ska planförslaget även medföra en stor mängd mobilitetslösningar för de boende samt för resenärer som reser till och från Stockholms södra.

För att underlätta för de boende ska det även finnas extra cykelservice. Det kan vara tillgång till cykelreparation och verktyg, så att boende kan hålla sina cyklar i gott skick och utföra mindre reparationer själva.

En annan åtgärd är att etablera en cykelpool där de boende kan hyra cyklar för kortare tidsperioder. Det ger flexibilitet och möjlighet att använda cykeln vid behov, även om man inte äger en egen cykel. Det ska även finnas möjlighet att hyra lådcykel i huset.

För att ytterligare utöka mobilitetsalternativen planeras en mikromobilitetspool där boende kan hyra elsparkcyklar eller elcyklar.

För att ytterligare minska behovet av bil ska de som flyttar in erbjudas medlemskap i en befintlig bilpoolsaktör i området under 5 år. Idag finns flera väletablerade bilpools på Södermalm. De ska dessutom få möjlighet att prova på hyrbilar med rabatterade priser från de befintliga hyrbilsaktörerna i området. För att främja peer-to-peer bildelning kommer dessa tjänster aktivt marknadsföras som ett komplement till bilpoolserbjudandet för de boende.

För att uppmuntra till användning av kollektivtrafik kommer de boende erbjudas subventionerade priser eller förmånliga biljetter.

Genom att kombinera dessa åtgärder främjas hållbarhet, minskad trängsel och ökad flexibilitet för de boende. Det ger de boende flera alternativ att välja mellan beroende på deras behov och preferenser, vilket skapar en mer hållbar och levande stadsdel.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar

Dagvatten

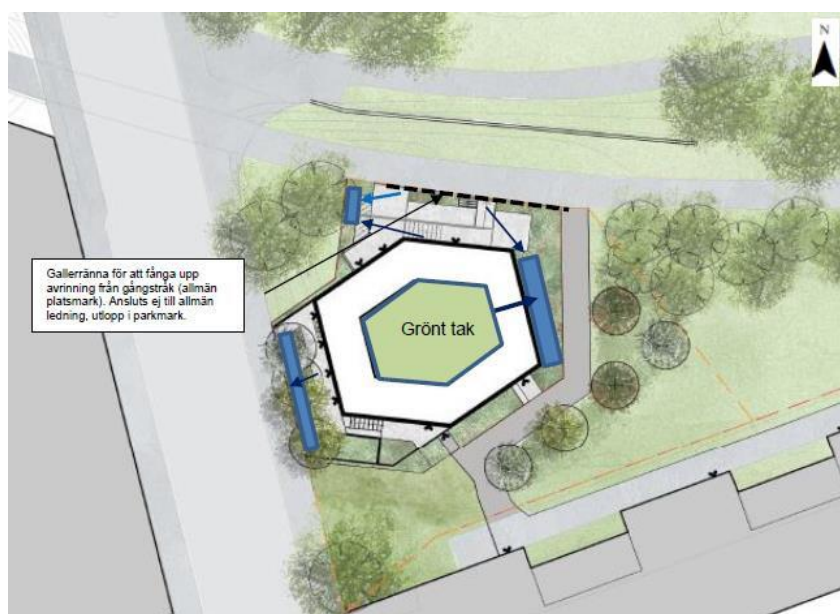
Planområdet föreslås utrustas med grönt tak, växt- och regnbäddar för att hantera dagvatten. Dagvatten ska hanteras och renas enligt fastställda åtgärdsnivåer. Förutom rening kommer dagvattenanläggningar att bidra till att jämna ut flödesvariationer. För att kompensera för den borttagna lågpunkten föreslås att ett flödesutjämnande magasin placeras under växtbäddarna.

Delar av taket ska utföras med växtlighet och ha en tjocklek på minst 10 cm för att kunna vara en del i hanteringen av dagvatten.

Regn- och växtbäddar designas för att hantera både översvämningar och längre perioder utan regn. Dagvattnet leds till bäddar via marklutning, rännor eller stuprör och, efter perkolation genom bädden, leds det renade vattnet till det allmänna ledningsnätet.

För att uppnå åtgärdsnivån bör bäddarnas yta motsvara cirka 5–10% av den tillkopplade hårdgjorda takytan. Totalt behövs cirka 13 m² växtbäddsyta för att hantera all avvattning från de hårdgjorda ytorna. Denna yta finns tillgänglig runt den planerade byggnaden och vid Rosenlundsgatan.

Regnväxtbäddar kräver skötsel liknande konventionella planteringar, inklusive ogräsrensning och bortplockande av skräp. Sediment som följer med dagvattnet kan minska infiltrationskapaciteten över tid, varför regelbunden kontroll och borttagning av sedimenterat material är nödvändigt. Alla föreslagna åtgärder uppfyller Stockholms åtgärdsnivå för dagvatten, och den renade avrinningen påverkar inte möjligheten att uppnå eftersträvad MKN i recipienten.



Föreslagen dagvattenhantering

El/Tele

Den nya bebyggelsen ansluts till el- och teleledningar inom området.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering löses genom miljörum lokaliserat i entréplan mot Rosenlundsgatan. Sopbil stannar längs Rosenlundsgatan och drar kärl över förgårdsmarken.

Räddningstjänst

Bebyggelsen ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR. Räddningstjänst kan ta sig fram till bostadsentrén via allmän gata. Bostäder planeras med TR2-trapphus där lägenhetsplaceringen kräver det och annan lösning inte finns.

Konsekvenser**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver upprättas.

Den aktuella delen av parken Bergsgruvan har låga naturvärden och saknar koppling till den mer aktiva norra delen. Sex skogssalmar tas ned men ersätts med nya träd. Tornseglare bedöms inte påverkas negativt, och holkar placeras på taket. Planförslaget påverkar inte vattenkvaliteten, då dagvatten hanteras inom fastigheten och inga föroreningar tillförs. Byggnaden blir högre än omgivningen men påverkar inte stadsbilden eller viktiga vyer negativt.

Områdets kulturvärden bevaras, inklusive gång- och cykelvägen samt naturstensmuren som följer den ursprungliga dikessträckningen. Parkens karaktär består.

Trafikbuller hanteras genom byggnadens utformning, vibrationer ligger under riktvärdena och översvämningssrisker minskas genom vattenmagasin. Byggnaden orsakar viss skuggning, men förbättrar också tryggheten genom att göra det idag svåröverskådliga området mer tillgängligt.

Ingen rivning krävs, och området bedöms tåligt för förändring. Planförslaget bidrar till en mer sammanhållen och trygg stadsmiljö.

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 planbeskrivningen.

Naturmiljö

I samband med genomförandet av det föreslagna planförslaget kommer en sex av de åtta skogsalmar som står mot Rosenlundsgatan att tas ned. Resterande två ska sparas. Detta område präglas för närvarande av en kraftigt lutande jordbank och en stenmur som gränsar till gatan. Skogsalmarna skapar en naturlig skugga och de planare delarna mot gång- och cykelbanan består av en gräsmatta.

Inget av träden som kommer att tas ned har något särskilt skyddsvärde. Det har undersökts att flytta träden istället för att avverka dem. Träd har ofta både djupa och vidsträckta rotsystem som är känsliga för störningar. Träden står dessutom i en slänt med hög lutning och nära en befintlig mur vilket gör det svårt att gräva upp dem utan att skada antingen rötterna eller omgivande struktur. När rotsystemen kapas så finns stora risker för att träden inte överlever en flytt. Därför har det inte bedömts aktuellt att flytta på dessa träd.

För att kompensera förlusten av träd planteras nya träd på kvartersmarken längs Rosenlundsgatan och längre in i parken planteras fem nya träd med en grövre stamstorlek.

Teckenförklaring	
	Bergsgruvans park – inventeringsgräns
Typ av naturvärdsart	
	Rödlistad art
Naturvärdesklass	
	Påtaglig (Klass 3)



Karta över naturvärdesobjekt och artfynd. Träd som planeras att tas ned är inringade med blå cirkel. (Naturföretaget 2023)

Tornseglare har inte kunnat påvisas häcka inom området. Inga hus runt parken är planerade att rivas eller renoveras vilket är det som skulle kunna ha störst negativ påverkan på tornseglaren. Annan påverkan är att de inte skulle kunna nyttja potentiella bon.

Tornseglaren behöver ha ett relativt stort fritt utrymme framför sina bon vid inflygning då det flyger vinkelrätt in till sina bon. Tillkommande bebyggelses sydliga hörn är placerad på 15 meters avstånd från burspråken på Brinckan 1. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att inte påverka eventuella häckande tornseglare i byggnaden. Den planerade exploateringen bedöms således inte ha en negativ påverkan på befintliga tornseglare och bedöms därmed inte heller strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen gällande tornseglare. Byggaktören planerar att sätta upp så kallade tornsegelholkar på taket inom ramen för projektet. Därmed bedöms att den lokala populationen av tornseglare kommer att påverkas positivt av föreslagen bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

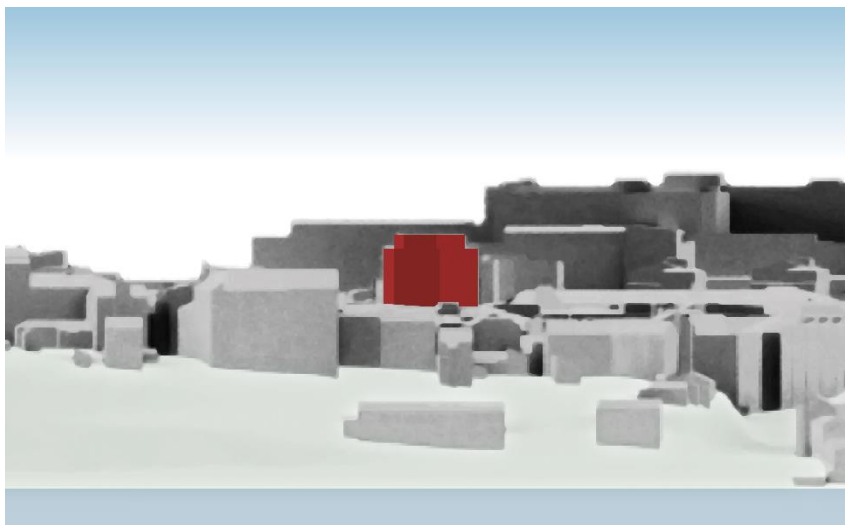
Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Planområdet befinner sig utanför aktuella vattenskyddsområden.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Norrströmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

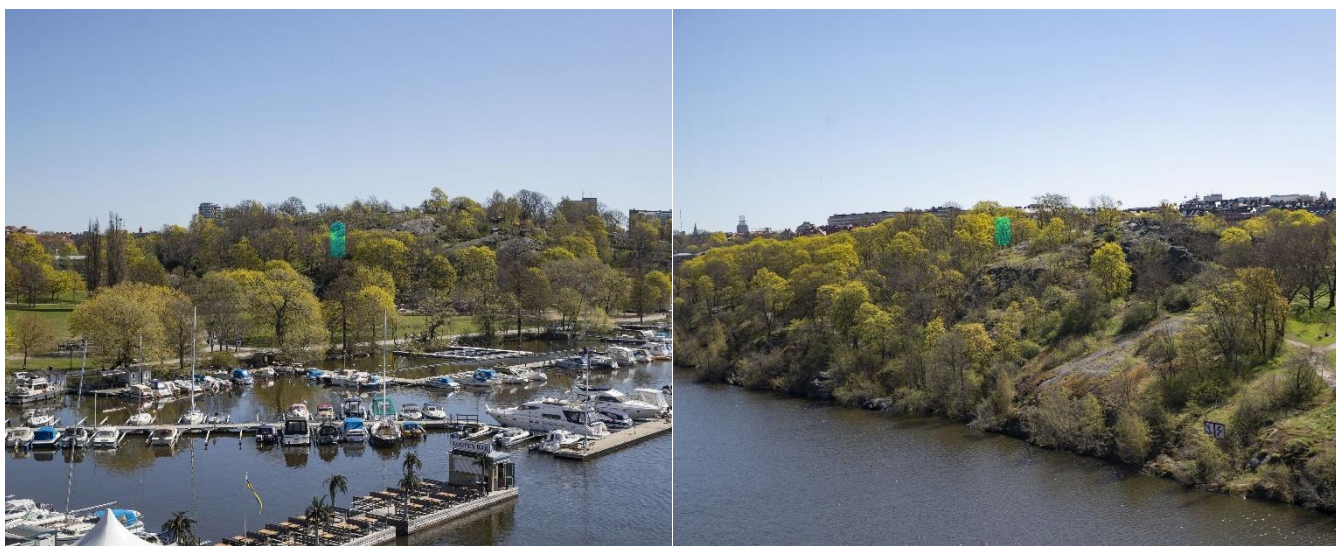
Tillkommande bebyggelse blir cirka 50 meter högt, räknat från parken, eller +71 meter över nollplanet. Det innebär att den blir högre än den närmast omgivande bebyggelsen, som ligger på cirka +47 meter över nollplanet.

Om man studerar Södermalms siluett via en projicerad vy så kommer den tillkommande bebyggelsen att synas framför Södersjukhuset när man tittar från norr. På grund av dessa höjdförhållanden så kommer den tillkommande bebyggelsen inte att vara synlig i någon större utsträckning från de flesta vyer runt om i staden. Bebyggelsen kommer framförallt att vara synlig från de kringliggande gatorna.

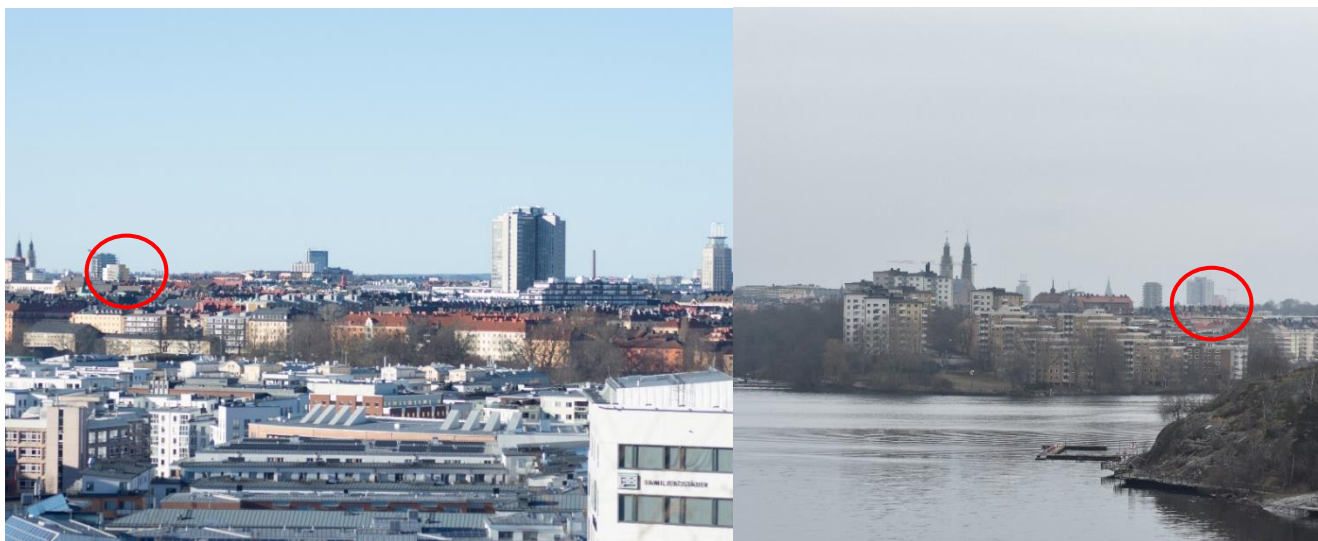


Projicerad siluett över Södermalm med ny bebyggelse illustrerad i rött. Bakom bebyggelsen syns Södersjukhuset (SBK)

Två viktiga vypunkter inom staden där Södermalms siluett kan anses vara särskilt känslig är från Liljeholmsbron och från Västerlångbron. Från dessa två platser kommer byggnaden inte att var synlig. En anledning till detta är att Södermalms förkastningsbranter ligger högt och att de inre delarna av Södermalm ligger lågt i förhållande till detta. Två platser där bebyggelsen kommer att vara synlig är från Hammarbybacken och delar av Essingebron. Från båda dessa platser bedöms siluetten vara ganska okänslig för förändringar.



Montage över ny bebyggelse (grönt), vy från Liljeholmsbron respektive Västerbron (SBK)



Montage över ny bebyggelse (inringat i rött), sett från Hammarbybacken respektive Essingebron (SBK)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadens siluett är känslig för tillägg men bedöms inte påverkas på ett negativt sätt i och med hur få platser den nya bebyggelsen syns från. Topografin i park kommer i huvudsak bestå. Den berättelse och kunskap som parken förmedlar samt dess omgivning kvarstår varför detta värde inte påverkas av planförslaget.

Själva parken är också känslig, dels eftersom den utgör ett viktigt grönt rum i stadsväven och dels att delar av den är ritad av Erik Glemme. Erik Glemme ritade bland annat Rålambshovsparken och många andra parker i Stockholm på 1930-talet. Den tillkommande bebyggelsen ligger i kanten av parken där det råder låga naturvärden och ligger en del som inte är ritad av Erik Glemme. De kulturhistoriska värdena som parken tillför bedöms inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att en relativt stor volym uppförs intill Glemmes park vilket påverkar upplevelsen av den. Bedömningen är att planförslaget orsakar en liten negativ konsekvens för detta kulturhistoriska värde.

Gång- och cykelvägens sträckning bär på en berättelse om det ursprungliga diket och om den sammanhållande gröna korridoren mellan Tanto och Medborgarplatsen, vilket gör den känslig för lägesförskjutningar. Även den naturstensmur som kantar den är känslig. Varken gång- och cykelvägen eller naturstensmuren kommer att justeras eller ändras. Därmed bedöms de värdena inte påverkas negativt.

Planförslaget påverkar stadsplanen för Södra stationsområdet utan att inkräkta på dess sammanhängande struktur. Bebyggelsen inom området förblir opåverkad av planförslaget. Däremot

kommer den föreslagna byggnaden att dominera Södra stationsområdets front mot parken. Trots detta kommer läsbarheten av Södra stationsområdet att bestå. Därför bedöms planförslaget ha små konsekvenser för det kulturhistoriska värdet.

Planområdet inkräktar på en parkmiljö som ingår i den postmoderna planen från 1986. Parkmiljön är en del av ett större sammanhängande parkrum, där den norra delen är den aktiva delen med bollplan, lekplats och liknande. Den aktuella delen av parken ligger lägre än resten av parken och saknar därför delvis koppling till den övriga parken. Dessutom har denna del brister kopplade till trygghet och saknar en tydlig gestaltning. Med tanke på dessa faktorer bedöms planförslaget ha små konsekvenser för det kulturhistoriska värdet.

Området är inte enhetligt utan upplevs snarare som spretigt då många tillägg har gjorts genom tiderna. Detta gör det tåligt för tillägg, särskilt om dessa bidrar till en mer sammanhållen karaktär. Området uppvisar en variation i arkitektoniska uttryck och volymbehandling, vilket gör det tåligt för nya tillägg med egna uttryck. Planområdet utgör en undanskymd del av parken, avskild med nivåskillnader, vilket gör det tåligt för förändring.

Avseende de lokala kulturvärdena så påverkas de upplevelsemässiga värdena av parken och Södra stationsområdet, vilket medför en liten negativ konsekvens för dessa två värden. Eftersom att planförslaget inte är synligt, från de inom staden viktiga vpunkterna för riksintresset, så bedöms effekterna och konsekvenserna av planförslaget ha en neutral påverkan på uttrycken för riksintresset.

Störningar och risker

Förorenade områden

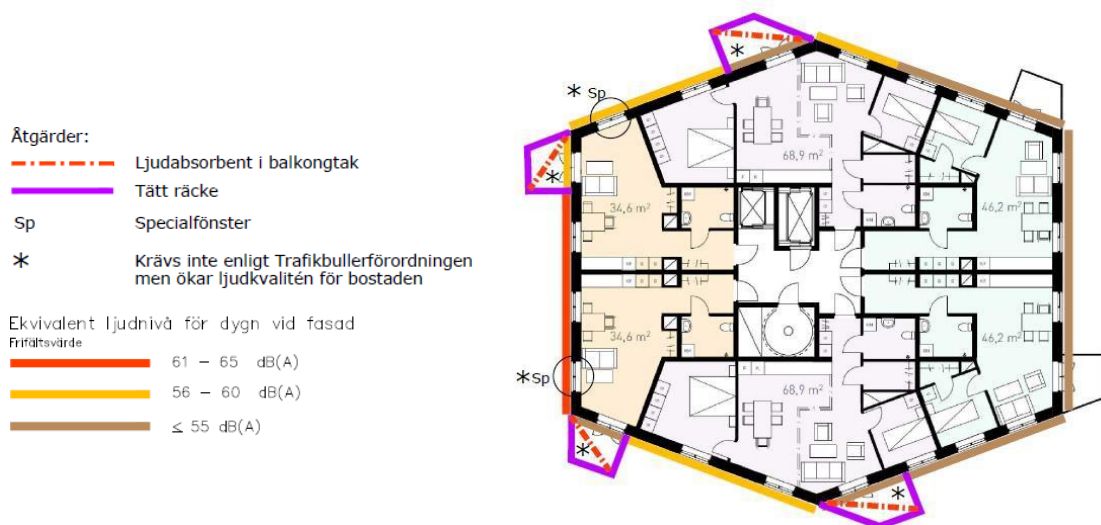
Undersökning visar på att det finns förekomst av kvicksilver, bly och PAH där halterna är både över Stockholm stads storstadsspecifika riktvärden (SSPRV) och Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Avseende krom, koppar och PCB så har dessa också påvisats ha halter över KM men under SSPRV. Dessa föroreningar bedöms utgöra oacceptabla risker för negativ påverkan på miljö och hälsa i jord om ingen åtgärdade vidtas. Förorenade massor ska i första hand hanteras med schaktsanering i samband med genomförandet. Utöver de schaktarbeten som kommer att krävas för genomförandet bedöms inte någon ytterligare åtgärd krävas. Påträffade föroreningar bedöms därmed inte utgöra ett hinder för genomförande av detaljplanen.

Säkerställande av att sanering sker innan byggnation regleras genom planbestämmelsen, *Markföreningar ska vara avhjälp eller skyddsåtgärder vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnadsverk ges. Startbesked ges för saneringsåtgärder och marklov.*

Buller och vibrationer

Det planerade bostadshuset påverkas av trafikbuller från Rosenlundsgatan och ljud från tågtrafik. Vid fasaden närmast Rosenlundsgatan kan ljudnivån nå upp till 65 dB(A). Genom att



utforma byggnaden så att små lägenheter vetter mot bullerkällorna uppfylls gällande bullerkrav. Ungefär en tredjedel av lägenheterna har en ljudnivå på högst 55 dB(A) utanför sovrummen, och cirka en fjärdedel av de små lägenheterna har högst 65 dB(A). Övriga lägenheter har högst 55 dB(A) ljudnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför hälften av bostadsrummen. Den gemensamma takterrassen har en maximal ljudnivå på 70 dB(A) och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Sammantaget är planförslaget planerat med hänsyn till bullret och möjliggör skapandet av bostäder med tillfredsställande ljudnivåer inomhus.

Planlösning med åtgärder och ekvivalent bullernivå vid fasad

Markvibrationerna i området för de planerade byggnaderna beräknas för persontåg till 0,05 mm/s och för godståg ca 0,2 mm/s. Det bedöms således att stomburet ljud från järnvägstrafiken blir lägre än 30 dB(A) FAST response inne i bostäderna. Stadens riktvärde för maximalt stomljudsbuller är 32 dB(A) FAST response.

Översvämningsrisker

Vid exploateringen omvandlas en lågpunkt till ett vattenmagasin under växtbäddar för att effektivt hantera överskottsvatten och

balansera flöden. Tanken är att växtbäddarna anpassas för att rymma den tidigare lågpunktens vattenmängd på omkring 17 kubikmeter. Detta påverkar inte översvämningsrisken i närområdet. Detta kan kompletteras genom att installera en backventil från tanken till det allmänna dagvattenledningsnätet, vilket förhindrar att vatten strömmar tillbaka vid högt tryck.

Risken för översvämning via ytligt avrinnande vatten från omgivningen bedöms som låg efter exploateringen med den föreslagna höjdsättningen. Regnvatten från byggnaden och omgivande mark kan ledas bort via ytlig avrinning mot omkringliggande områden. Den samlade volymen i tanken och växtbäddarna (totalt cirka 19 kubikmeter) är tillräckligt stor för att avrinningen från planområdet inte ska öka vid skyfall. För att undvika eventuell översvämning på gatan måste flödesvägen från lågpunkten i Rosenlundsgatan bibehållas på nuvarande nivå.

Detta säkerställer att vattennivån inte stiger längs gatan till entréerna. Räddningstjänsten har också tillgång till området vid kraftigt regn genom att nå området från Rosenlundsgatan via Ringvägen där inga lågpunkter blir översvämmade.

Farligt gods

Farligt gods transporteras på Västra stambanan som ligger intill planområdet. Området är redan idag tätbebyggt och planförslaget skulle öka antalet personer i närområdet något. Vid händelse av en olycka på järnvägen skulle området vara relativt säkert eftersom stationsområdet och rälsen är nedsänkt. Risken för att tåg spårar ur eller läcker farliga ämnen är låg. Beroende på hur mycket skydd det finns mot urspärning och utsläpp, varierar risken för människor som är nära spåren. Stationsområdet har några öppningar mot planområdet, men risken för olyckor bedöms vara relativt liten jämfört med om olyckan skulle ske på en mer öppen plats längre bort från byggnaden. I och med att farligt gods transporteras längs västra stambanan så är heller inte parken lämplig att använda för stadigvarande vistelse. Att passera igenom den innebär inte någon påtaglig risk.

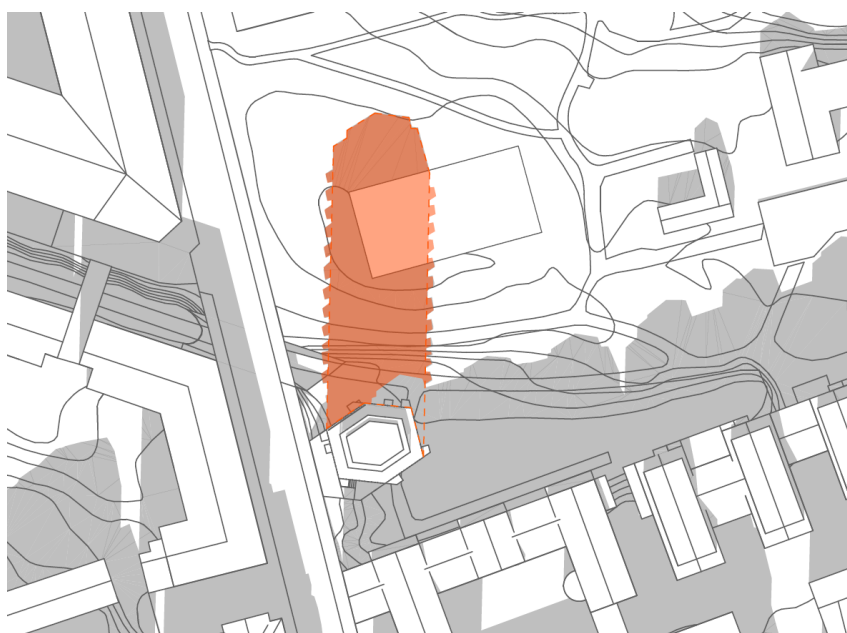
Grundläggning

Om byggnaden uppförs med sin högsta tillåtna höjd innebär det att den behöver grundläggas med hjälp av pålning. Om byggnaden inte uppförs med sin högsta tillåtna höjd är det inte säkert att pålning behövs då det skulle innebära en mindre last på marken.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna bebyggelsen blir högre än den omgivande och kommer därför att bidra till ytterligare skuggning av den

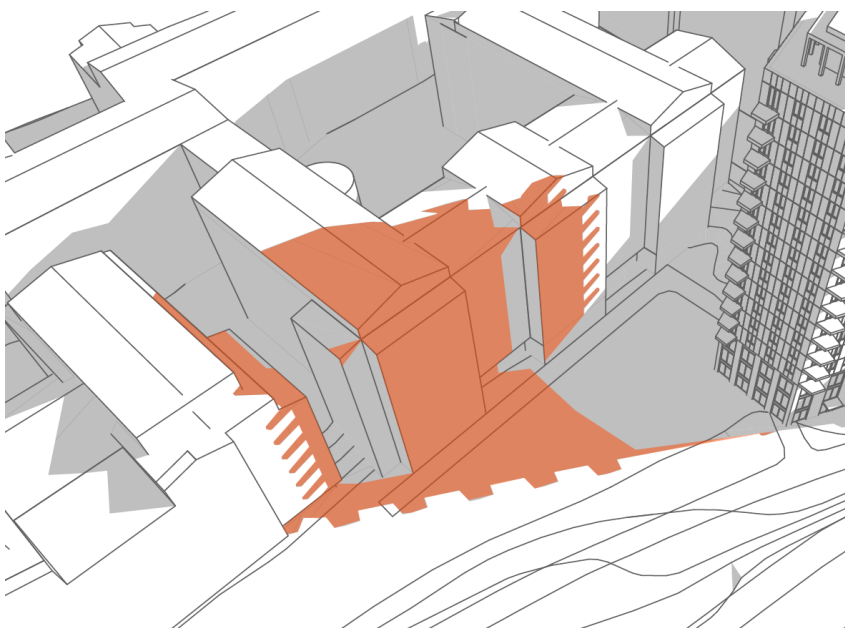
omgivande miljön. För detta har en solstudie genomförts. Studien har inte tagit hänsyn till vegetation vilket innebär att den är något överskattad. Den visar att det kommer att bli en mer skuggning under framförallt vårdagjämning då byggnaden till viss del kommer att skugga den intilliggande bollplanen. Under sommarsolståndet förekommer viss extra skuggning på fasaderna söder om planförslaget. Den skuggningen uppkommer när solen står lågt, vilket innebär att höjden på byggnaden inte spelar lika stor roll för de närmaste byggnaderna då de hade skuggats lika mycket även av en lägre byggnad.



*Tillkommande skugga (rött) i omgivningen - vårdagjämning klockan 12:00
(Brunnberg och Forshed 2024)*



*Tillkommande skugga (rött) i omgivningen - Sommarsolstånd klockan 18:00
(Brunnberg och Forshed 2024)*



*Tillkommande skugga (rött) och hur den faller på den närmaste bebyggelsen -
Sommarsolstånd klockan 18:00 (Brunnberg och Forshed 2024)*

Barnkonsekvenser

Området är generellt bullerutsatt, både av Rosenlundsgatan och av tågtrafiken på Västra stambanan. Den växtlighet som finns på platsen, närmast Rosenlundsgatan medverkar till skymd sikt i flera lägen och gör platsen svår att överskåda och använda. På grund av närheten till Västra stambanan uppmuntras inte vistelse på denna plats, än mindre för barn. Det bedöms därmed positivt ur ett barnperspektiv att möjliggöra bebyggelse på den här platsen då det innebär att platsen görs mer överskådlig och användbar.

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 cirka 80 bostäder, varav dessa är planerade som hyresrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Genomförande

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: 26 september– 6 november 2023
- Granskning: 25 september– 22 oktober 2024
- Antagande: april 2025

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Staden har tillsammans med Wallenstam AB ingått markanvisningsavtal om exploatering på Södermalm 4:1.

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggaktören innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras genomförandet av detaljplanen.

Genom detaljplanens genomförande uppfyller Stockholms stad även sitt avtal, mot dåvarande Banverket numera Trafikverket, om att uppföra cykelgarage i anslutning till pendeltågsstationer längs med Citybanan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 8357A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna

- Södermalm 4:1, ägs av Stockholms stad
- Södermalm 1:1, ägs av Stockholms stad

Användning av mark

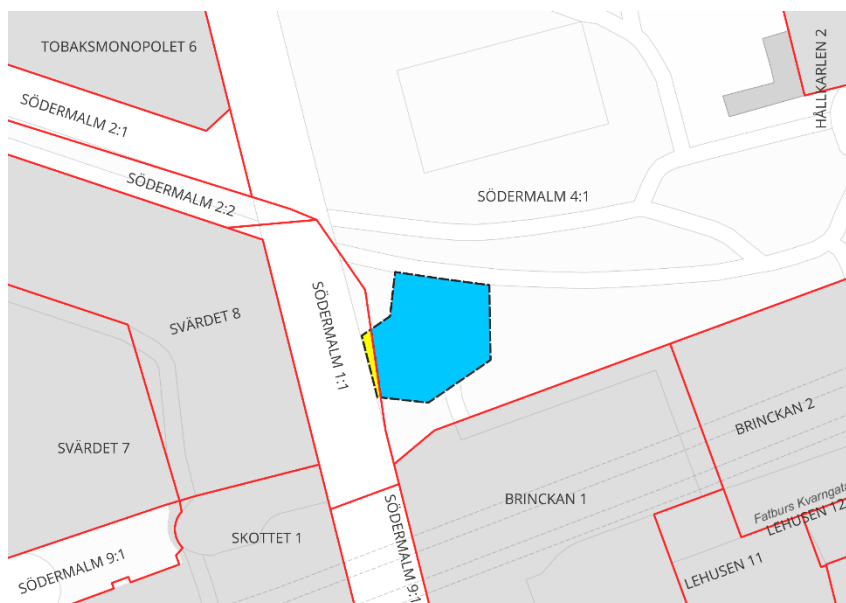
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål respektive cykelparkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål & cykelparkering) avses utgöra en fastighet, som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Idag utgör den marken allmän platsmark i form av park.

Figuren nedan illustrerar aktuella områden. Blått område ska styckas från Södermalm 4:1 för att bilda ny fastighet. Gult område ska fastighetsregleras från Södermalm 1:1 till den nya fastigheten som bildas genom avstyckning.



Föreslagen fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom området idag och det planeras inte att bildas några nya.

Ledningsrätter och servitut

Förutsättningar för att skapa en ny rättighet för allmännyttiga ledningar bildas i detaljplanens norra del inom kvartersmark (u). Vad för rättighet som blir aktuell är upp till tomträttshavaren och ledningsägaren.

Det finns inga befintliga ledningsrätter eller servitut inom området idag.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för ny förbindelsepunkt och tar ut anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats hos lantmäterimyndigheten.

El och tele m.m.

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele med mera bekostas av byggaktören.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark

El/Tele

Möjlighet att ansluta till befintligt el - och telenät finns

Fjärrvärme

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme till området. Det bedöms finnas tillräckligt med kapacitet i nuvarande fjärrvärmenät för att försörja ny bebyggelse.

Grundläggning

Fastighetsägaren kommer att utföra schakt- och grundläggningsarbeten invid vid ledningsägares anläggningar och eventuell skyddszon vilket innebär att vibrationsalstrande arbeten ska utföras och samrådask med ledningsägare i enlighet med ledningsägares föreskrifter.

Förorenade områden

Inför schaktarbeten i området ska en § 28 anmälan, som beskriver hur förorenade massor ska hanteras, lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.