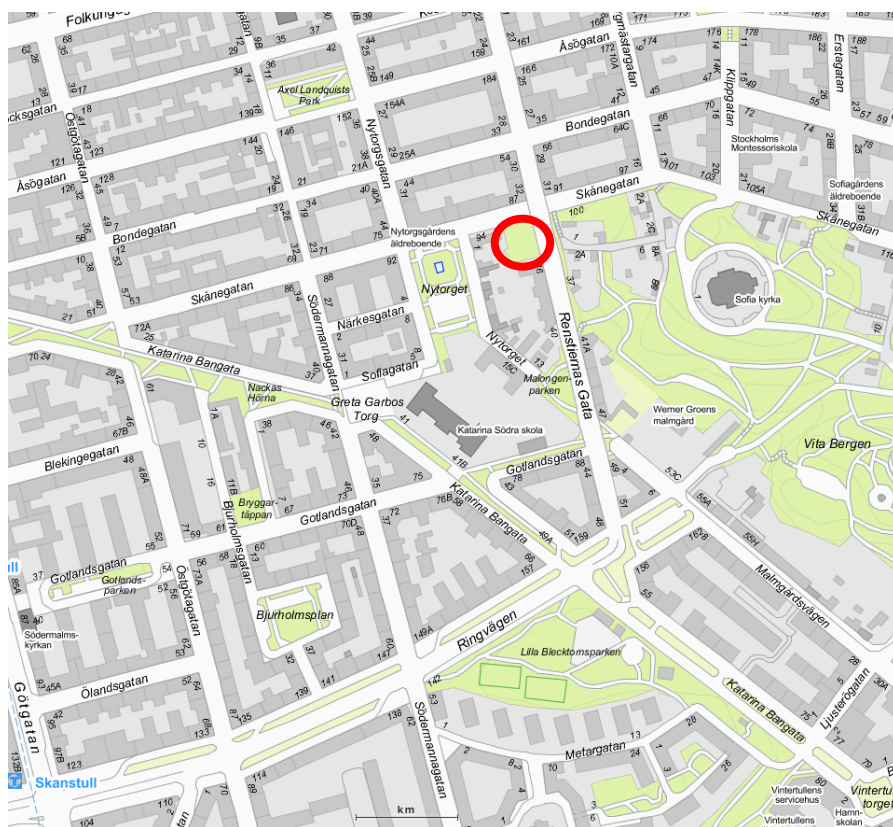


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:1 m.fl, vid kv Bondeson större i stadsdelen Södermalm i Stockholm, S-Dp 2015-12748

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus i fyra till sex våningar (34 lägenheter). Byggnaden ska bidra till stadslivet genom lokaler för centrumändamål i gatuplanet. Utöver det får en begränsad andel bostadskomplement finnas i gatuplanet.

Planen syftar även till att ta bort två x-områden som förlorar sin funktion som en följd av planläggningen.

Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att områdets höga kulturmiljövärden ska värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd 13 november 2018 till 8 januari 2019

Granskning – 2:a kvartalet 2019

Antagande – 3:e kvartalet 2019

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	30
Behovsbedömning	30
Park och naturmiljö	30
Dagvatten	31
Miljö kvalitetsnormer för vatten	31
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	34
Ljusförhållanden	36
Barnkonsekvenser	39
Tidplan	40
Genomförande	40
Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	43
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.

Planförfarande

Planen tas fram med standardförfarande.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kv Bondeson Större, Antikvarisk konsekvensanalys för del av kvarteret* (Tyréns, 2018)
- *Kvarteret Bondeson Större, Södermalm, Stockholm – Kulturmiljöanalys*. (Tyréns, 2018)
- *Dagvattenutredning Kv Bondeson större* (Incoörd, 2018)
- *Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och Kvävedioxid (NO₂) år 2022, Renstiernas gata, kv Bondeson större* (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018)
- *Beräkning av trafikbuller inför nybyggnad av bostäder, Kv. Bondeson Större, Södermalm* (Akustikbyrå, 2018)
- *Barnkonsekvensanalys – Detaljplan för kvarteret Bondeson Större* (Landskapslaget, 2018)

Övrigt underlag

- *Arkitektförslag och illustrationsmaterial* (Jägnefält Milton/HSB, 2018)
- *Checklista dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen* (Ifylld av Incoörd)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Sophia Norrman Winter, stadsplanerare och Anette Jonsson, kartingenjör. Christina Winberg, exploateringskontoret, har varit projektutvecklare.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus i fyra till sex våningar (34 lägenheter). Byggnaden ska bidra till stadslivet genom lokaler för centrumändamål i gatuplanet. Utöver det får en begränsad andel bostadskomplement finnas i gatuplanet.

Planen syftar även till att ta bort två x-områden som förlorar sin funktion som en följd av planläggningen.

Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att områdets höga kulturmiljövärden ska värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning.

Planen tas fram med standardförfarande.

Plandata

Området består huvudsakligen av ett bergsparti som tidigare var en del av Vita bergen innan Renstiernas gata sprängdes fram. Detta gör att bergspartiet är upphöjt och otillgängligt från de två angränsande gatorna, Renstiernas gata och Skånegatan.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1600 kvadratmeter och omfattar utöver bergspartiet även en del av Renstiernas gata samt en del av förskoletomten i kvarteret. Marken ägs av Stockholms stad. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) är tomträttsinnehavare till fastigheten Bondeson Större 20 och hyr ut byggnaden till förskolan Pysslingen.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. I utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse.

I översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer. På grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg. På Södermalm anläggs två nya tunnelbanestationer och lägena kan utvecklas som nya knutpunkter.

Parkplan Södermalm

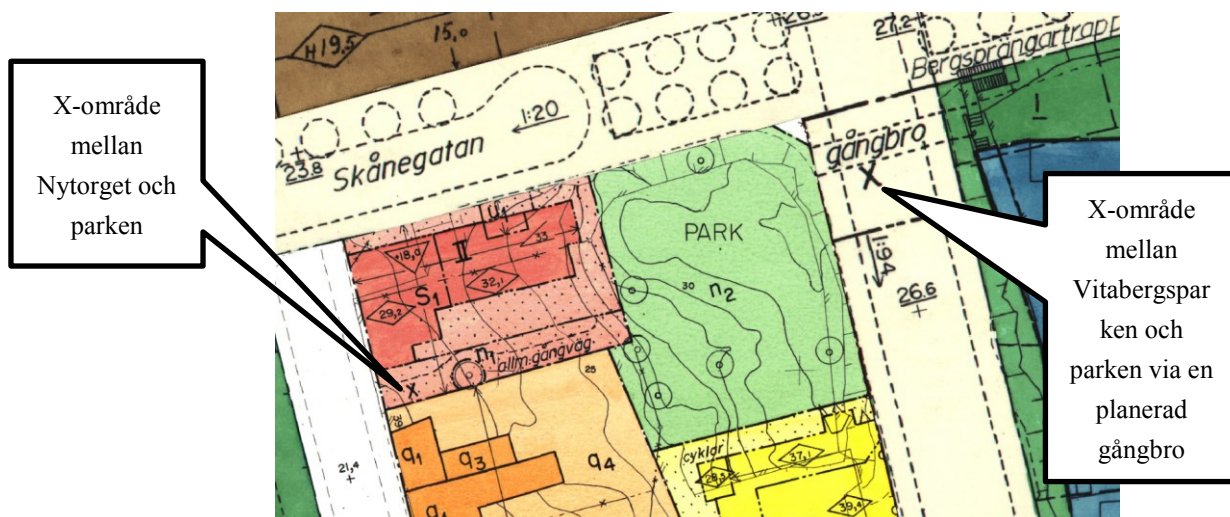
I parkplanen ingår parken i kategorin lekpark och beskrivs som obrukad, bergig och vildvuxen. Fastigheten anses ha typisk söderkaraktär och ingår i en del av västra Vita Bergens bergsformation. Den har en funktion som kompletterande lekplats för barnen på förskolan. För närvarande pågår en uppdatering av Parkplan Södermalm.

Detaljplan

Planområdet faller i stort inom detaljplan Dp 7995 från 1988. Området som är aktuellt för exploatering är i stort planlagt som PARK. En mindre del (nordöstra hörnet) är planlagt som GATA.

I planområdet ingår två så kallade x-områden (markerat med ett ”x” på plankartan) som anger att ”marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik” för att ge allmänheten tillgång till parkområdet. Inom planområdet ingår även plan Pl 5836 (från 1974) som fasthåller ett X-område över Renstiernas gata och anger att en gångbro kan byggas över Renstiernas gata för att koppla ihop Vitabergsparken med det aktuella planområdet för att på så sätt göra parken tillgänglig för allmänheten. Det andra x-området går genom förskoletomten. I planbeskrivningen för plan Dp 7995 beskrivs hur dessa två x-områden ansluter till varandra. På så sätt planerades en ny passage från Nytorget till Vitabergsparken. X-området har i praktiken aldrig varit tillgängligt för allmänheten. Det beror dels på att

förskoleverksamheten har behövt en låst grind till förskolegården, dels på att någon bro över Renstiernas gata inte har uppförts. Allmänheten har därför inte haft tillgång till parkområdet som ligger 3-4 meter över gatunivån.



Utsnitt ur den så kallade "planmosaiken" som visar gällande detaljplaner. Området som är aktuellt för exploatering omfattas i stort av det område som är planlagt som PARK. I planmosaiken syns även markeringen för den planerade men aldrig genomförda gångbron. Här syns även de två x-områden som förbinder parkytan med Nytorget och Vitabergsparken.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2013-05-23 om en markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 till HSB Bostad AB.

Pågående planarbeten i området

I närheten av planområdet precis söder om kvarteret Bondesonens större, vid Renstiernas gata, pågår planeringen av ett flerbostadshus i Malongenparken, detaljplan Dp 2016-04115 *Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:1 Malongenparken*. Denna plan och planen för Malongenparken har ett gemensamt start-PM.



Elevation mot Renstiernas gata med den föreslagna bebyggelsen för Malongenparken till vänster och denna plans föreslagna bebyggelse till höger. Illustration Jägnefält Milton

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Planområdet ingår även i riksintressets särskilt utpekade värdekärnor nr 8 Vita Bergen och nr 43 Bergsparkerna med Vitabergsparken.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området består framförallt av ett bergsparti med mark som delvis är förorenad. Den del av bergspartiet som är upplåten till förskolan är sanerad från föroreningar och saknar helt vegetation. I den övriga delen finns ett tiotal fullvuxna lövträd och buskar som även bidrar till grönska i gaturummet.



*Berget med sin grönska gör starkt intryck även nere på gatan.
Bild från Skånegatan.*



Vinterbild mot väster tagen från Vitabergsparken på andra sidan Renstiernas gata. Den inringade ytan är upplåten till förskolan.

Rekreation

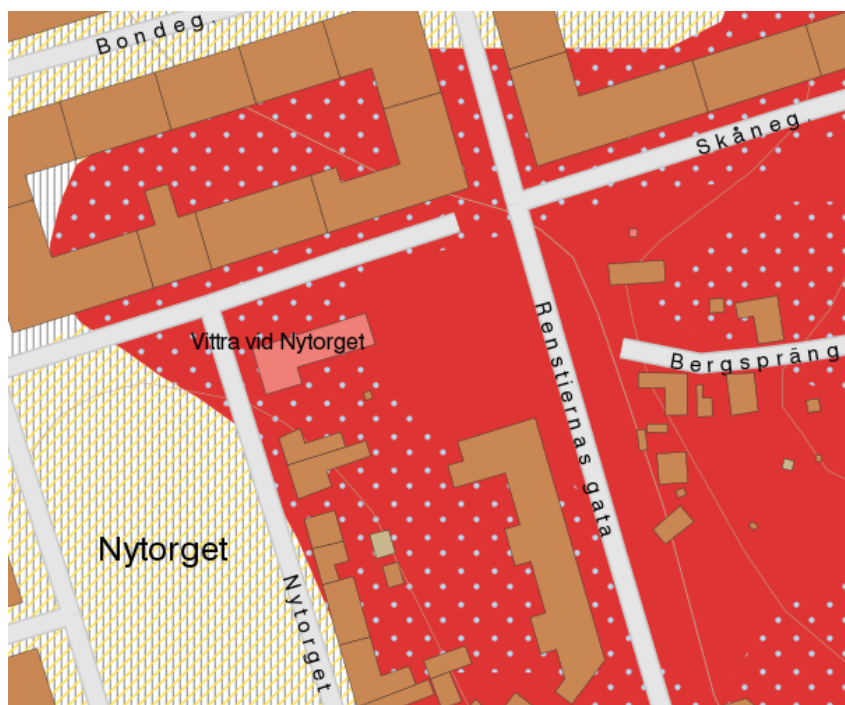
Området är planlagt som allmän park men är sedan 2013 delvis upplåtet som förskolegård till förskolan Pysslingen som har sin lokal i angränsande fastighet. Även resterande delar av parken är helt otillgängliga för allmänheten eftersom hela kvarteret omges av olika staket och ligger högre än kringliggande gator. Boende i fastigheten Bondeson 22 har dock åtkomst till parken via en gångväg inne i kvarteret.

Öster om Renstiernas gata ligger områdets största park, Vitabergsparken, som har ett högt besöksstryck och ett stort antal sociala värden. Vitabergsparken är en välbesökt oas som utnyttjas flitigt av många grupper, särskilt vår- och sommartid. Även vintertid besöks parken flitigt för promenader, hundrastning, lek, skid- och pulkaåkning. Väster om planområdet ligger Nytorget som är en park i två delar, med en vistelsedel och en lekpark. Parken har ett mycket hårt besöksstryck under vår- och sommartid.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består till största delen av berg. Det finns vissa tunna jordlager, men det är mycket berg i dagen.



Utdrag ur jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) som visar att området främst består av berg (röd markering) samt morän (rött med prickar).

Ledningar

I området finns det ledningar framförallt runt bergspartiet, som ligger i gatumark.

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns inga instängda områden med risker för översvämning. Dock finns det byggnader som avskärmar Nytorget och som till viss del skapar instänga områden. I anslutning till planområdet finns det även ett mindre område som kan översvämmas vid ett 100-årsregn i framtida klimat 2100.

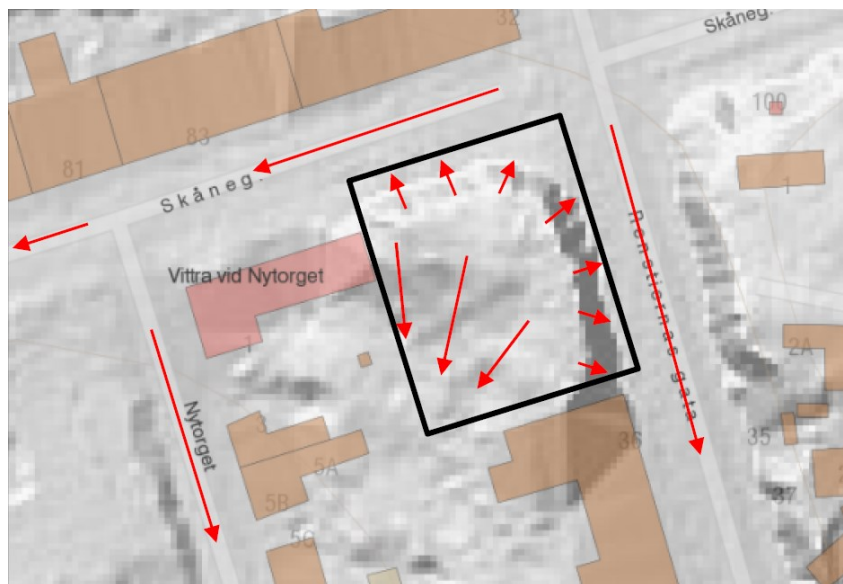
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö som är en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS september 2018 har Strömmen

otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Planområdet består huvudsakligen av berg vilket gör att möjligheterna till infiltration och perkolation till grundvatten är begränsade. Dagvatten måste ta sig vidare utanför planområdet för att finna bättre möjligheter för infiltration. Dagvatten i området tas om hand av dagvattenbrunnar. Dessa finns bland annat i Renstiernas gata och Skånegatan.



Topografisk karta som visar befintliga naturliga avrinningsvägar och vattendelare för ytvrinning i området. Illustration Incoörd

Befintlig bebyggelse

Nytorget präglar den här delen av Södermalm med sitt stora utbud av handel, restauranger och kaféer. Planområdet är en del av kvarteret Bondesonens större och är idag obebyggt. Samtliga fastigheter i kvarteret Bondesonens större ingår i ett sammanhang där både Nytorget och Vitabergsparken ligger. Stora delar av kvarteret är från 1700-1800 talet med småskalig och varierad bostadsbebyggelse i två våningar. Husen har fasader i puts och trä.

I början av 1990-talet kompletterades kvarteret Bondesonens större med bostadsbebyggelse i fyra till fem våningar längs Renstiernas gata uppförd av SKB. Även förskolan i kvarteret byggdes då, samt något enstaka mindre bostadshus insprängda

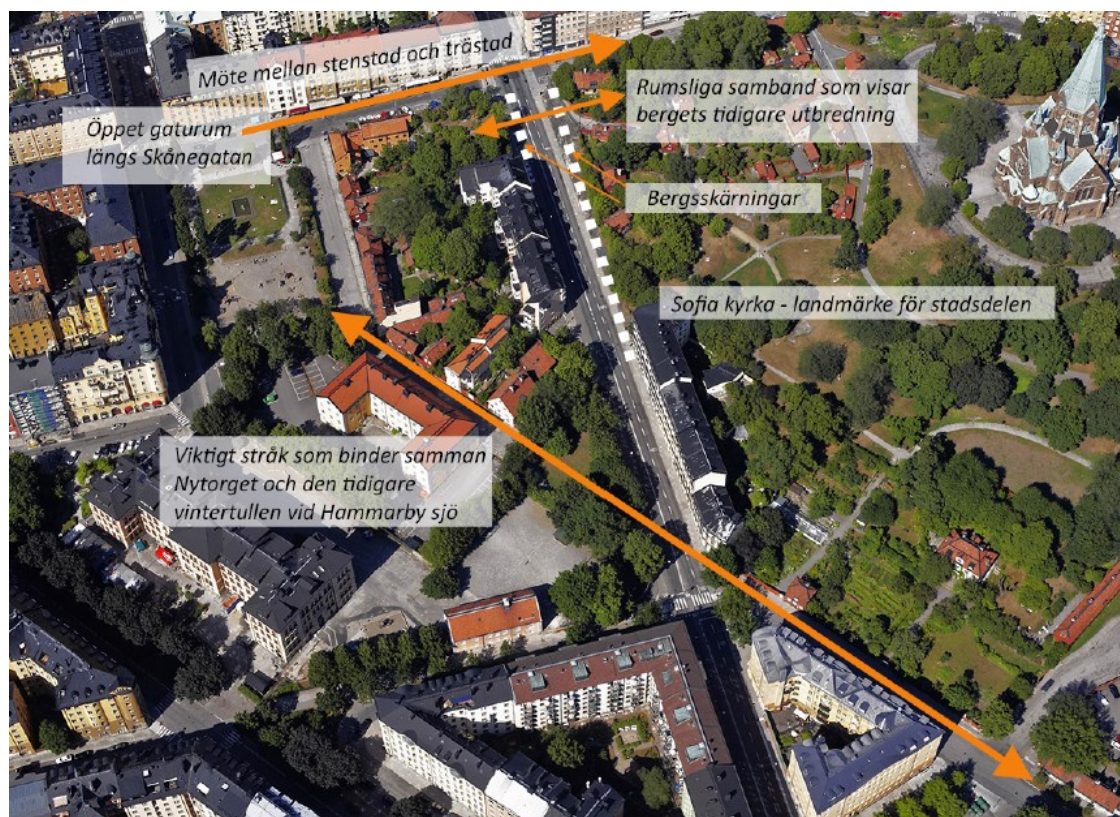
mellan den äldre bebyggelsen. Bostadsbebyggelsen från 1990 har garage under mark.



Snedbild som visar kvarteret Bondesonen större.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdets bergknalle i hörnet är en karakteristisk rest från den äldre staden och de naturgivna förutsättningarna på Södermalm. Topografin, där Renstiernas gata är framsprängd i berget, gör att Vita bergens ursprungliga nivå är tydlig och att stadens framväxt över tid kan upplevas. Bergshörnet har tidigare varit bebyggt med småhusbebyggelse liknande den kring Nytorget och i Vita bergen. Hörnet har funnits som parkmark åtminstone sedan stadsplanen från 1974. På motsatt sida kvarteret mot öster, ligger Vita bergen med sina kulturhus och Sofia kyrka. Området omges på norra och västra sidan av den klassiska stenstaden, där Skånegatan tydligt markerar stenstadens gräns. Den äldre bevarade trästaden förhåller sig till tidigare gatusträckningar som fanns före Lindhagensplanens gatureglering. Innan Renstiernas gatas framsprängning var berget i planområdet en del av Vita bergen.



Stadsbyggnadsanalys av området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Planområdet ingår även i två av riksintressets särskilt utpekade värdekärnor, nr 8, Vita Bergen och nr 43 Bergsparkerna med Vitabergsparken.

Området är sedan 1990-talets början utpekad som kulturresevat och stora delar av bebyggelsemiljön är skyddad i detaljplaner med Q.

Planområdet ingår i en miljö där en rad komponenter gör områdets historiska utveckling tydligt läsbar, som är viktiga att ta hänsyn till i planeringen. Dessa identifieras i Tyréns kulturmiljöanalys:

- Mötet mellan stadsbyggnadskaraktärer i olika skalor. Norr om Skånegatan går en gräns för stenstadens bebyggelse och söder om Skånegatan börjar Vita Bergens trähusbebyggelse.

- Det öppna gaturummet kring Nytorget och längs med Skånegatan som fortsätter till Vita Bergen
- Det rumsliga sambandet som visar bergets utbredning både genom nivåskillnaden mellan Sofia kyrka och Nytorget samt i den småskaliga bebyggelsen på ömse sida om Renstiernas gata.
- Bergsskäringarna längs med Renstiernas gata.

Tyréns har även analyserat hur planområdet relaterar till riksintresset så som det beskrivs i den fördjupande riksintressebeskrivningen *Alla tiders Stockholm - Riksintressen för kulturmiljövården*, sammanställd av Länsstyrelsen i Stockholm och Stadsmuseet. Följande uttryck från beskrivningen är relevant för hanteringen av det aktuella planområdet, *Stockholms särdrag*, *Den äldre stenstaden*, *Tidig bebyggelse på malmarna* och *Det gröna Stockholm*. *Stockholms särdrag* handlar om hur stadens bebyggelse har anpassat sig till naturen och topografin (bl.a. Vita bergen). Beskrivningen behandlar även hur staden har vuxit fram med tydliga årsringar. Generalplanen från 1860-talet av Albert Lindhagen är av stor betydelse för hur staden vuxit fram, där framdragningen av Renstiernas gata är en tydlig del. Stadens siluett är också viktig, där byggnadsstadgor slog fast att hus skulle vara fem våningar höga och kyrkor och offentliga byggnader fick vara högre, exempelvis Sofia kyrka. *Den äldre stenstaden* behandlar de äldsta gatorna på Södermalm. 1600-talets stadsplanestruktur och dragningen av Renstiernas gata tillhör också detta uttryck. *Tidig bebyggelse på malmarna* är ännu ett uttryck som är viktigt som handlar om den tidiga bebyggelsen som den småskaliga och varierade bebyggelsen i Vita bergen och bebyggelsen runt Nytorget. Slutligen, *Det gröna Stockholm* behandlar de bergsparker som finns i Stockholm, där Vita bergsparken ingår. Det finns ingen motsvarighet till bergsparkerna i någon annan stad i Sverige.

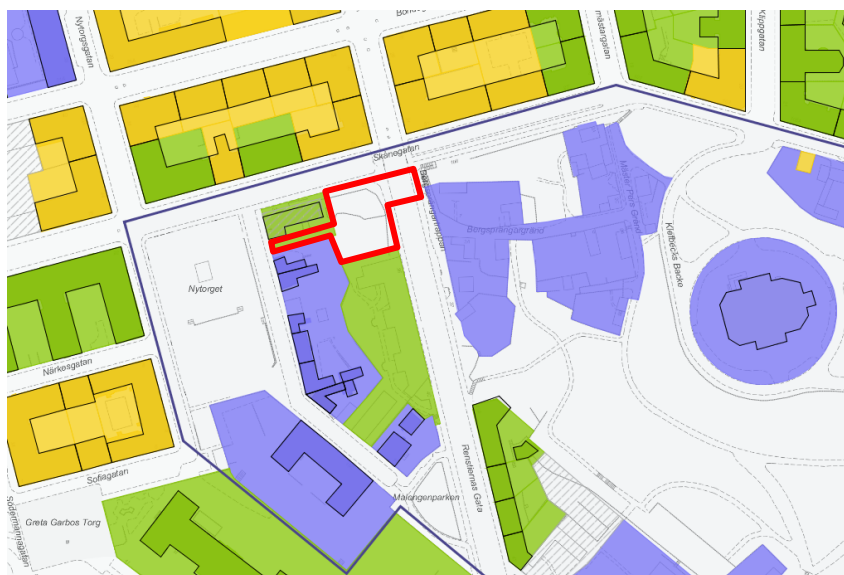
Bergsformationer

I Tyréns utredning *Tre bergsformationer på Södermalm, Stockholm. Bedömning av kulturhistoriskt värde och känslighet mot förändring* analyseras bergsskäringen. Bergsskäringen anses ha en hög känslighet för förändring. Den är starkt miljöskapande och beskrivs som en ”en irregularitet som bidrar till variation i stadsbilden.” Bergsformen gör det tydligt att Vita Bergen fortsätter utanför själva parken och ner mot Nytorget. Tillsammans med Vitabergsparken skapas en förståelse för hur

Renstiernas gata sprängts fram genom berget till följd av gaturegleringen. De två bergssidorna bildar en port i stadsbilden.

Stadsmuseets klassificering

Planområdet ligger inom en värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad. Bebyggelsen inom värdekärnan är i huvudsak blåmarkerad på Stadsmuseet klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Den småskaliga kåkbebyggelsen mot Nytorget är belagd med skyddsbestämmelser q i detaljplan och ingår även i område benämnt som kulturresevat, Q1.



Utsnitt ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Planområdet markerad med rött. Värdekärnan inom riksintresset är markerad med tunn blå linje. Den äldre bebyggelsen i kvarteret är blåklassad medan bebyggelsen från 90-talet är grönklassad.

Offentlig service

Skola och förskola

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Inom stadsdelen Södermalm finns även flera gymnasieskolor. Planområdet ligger i nära anslutning till Katarina Södra skola som har årskurserna F-6. Förskolan Pysslingen "Nytorget" ligger i direkt anslutning till planområdet.

Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger på gångavstånd från planområdet. På Södermalm finns det även tillgång till tandvård, sjukgymnastik,

barnmorskecentraler, ungdomsmottagningar samt andra typer av vård och rehabilitering. Närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

I området finns god tillgång till kommersiell service, så som livsmedelsbutiker och apotek, detaljhandel, restauranger, caféer och annan service. Inom stadsdelen finns även flera biografier, museum och scener för teater och musik.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i korsningen Renstiernas gata och Skånegatan, men området ligger 3-4 meter över dessa gators nivå. Renstiernas gata är en genomfartsgata i nord-sydlig riktning som förbinder Ringvägen och Folkungagatan och vidare mot Katarinavägen. Området ligger i mötet mellan det slingrande och terränganpassade vägnätet från den äldre kvarvarande kåkbebyggelsen och det sena 1800-talets reglerade rutnät. Gatustrukturen är präglad av områdets topografi med Vita bergen som en tydlig avskiljare.

Biltrafik

Biltrafik är tillåten i båda riktningar på Renstiernas gata, med skyltad hastighet om 30 km/h. Här går även bussar. Där Skånegatan möter Renstiernas gata finns en vändplan och motorfordonstrafik är avstängd mellan Renstiernas gata och Skånegatan. De senaste somrarna har Skånegatan i detta område omvandlats till en så kallad ”sommargågata” där trafiken begränsas kraftigt, parkeringsplatser plockas bort och gatan fylls med utemöbler och träd i planteringslådor m.m. för att omvandla gatan till en plats för vistelse.

Gatuparkering i området finns längs med Renstiernas gata, Skånegatan, Nytorgsgatan och Bondegatan. På flera adresser på östra Södermalm finns det även möjlighet att hyra parkeringsplats i garage genom Stockholm Parkering.

Gång- och cykeltrafik

Längs båda sidor om Skånegatan och Renstiernas gata finns trottoarer för gående. Renstiernas gata är utpekad som ett pendlingscykelstråk i stadens cykelplan men saknar idag någon form av cykelbana eller cykelkörfält.

Kollektivtrafik

Renstiernas gata har ett separat bussfält i norrgående riktning. Gatan trafikeras av stombusslinje 3 (Karolinska sjukhuset-Södersjukhuset) samt busslinjerna 76 (Ropsten-Hammarbyhöjden) och 96 (Sickla udde- Odenplan). Inom gångavstånd från planområdet nås även busslinjerna 53, 59, 66, 71 och 93. Busshållplatser finns vid korsningarna vid Gotlandsgatan och vid Åsögatan. Tunnelbanestationerna Skanstull och Medborgarplatsen ligger cirka en kilometers promenad från planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet består av ett bergsparti och kan endast nås via angränsande kvartersmark inne på de privata gårdarna i kvarteret. Mot gatorna består planområdet av en bergsskärning med ett plank högst upp. På grund av detta är det allmänna området helt otillgängligt för allmänheten. I övrigt är gatorna runt bergspartiet relativt flacka. Renstiernas gata har dock en stark lutning längre söderut i backen och Skånegatan har en stark lutning längre österut, vid Vitabergsparken.

Störningar och risker

Förorenad mark

På uppdrag av stadsdelsförvaltningen gjordes en översiktlig provtagning av området år 2010. Förhöjda halter av bly och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) uppmättes. Den del av området som är upplåten till förskolegården efterbehandlades och på den andra halvan lades ett fem cm tjockt jordlager och gräs såddes. Ytterligare en undersökning gjordes 2013 och på området som inte hade efterbehandlats uppmättes förhöjda halter av metaller och polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överstiger känslig markanvändning (KM) och i en punkt överstiger halten av bly mindre känslig markanvändning (MKM). Dessa områden ligger i den parkdel som inte upplåtits som förskolegård.

Luft

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföroreningshalter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) för planområdets nuläge samt noll- och utbyggnadsalternativ på Renstiernas gata. Bergsformationerna som sluter gaturummet gör att luftomsättningen och utspädningen av trafikens utsläpp är sämre här jämfört med ett öppet gaturum. Skånegatan har inte

studerats eftersom det är få bilar som rör sig på den aktuella delen av Skånegatan, vilket innebär att utsläppen är marginella. Dess påverkan på luften på Renstiernas gata ingår dock i beräkningarna.

Nulägesberäkningar säger att miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för kvävedioxid, $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, inte uppnås längs Renstiernas gata. Den klaras dock uppe på bergspartiet. Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för partiklar, $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, klaras längs Renstiernas gata medan miljömålet, $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$, överskrids. Miljömålet klaras dock uppe på bergspartiet.

Mängden av övriga ämnen som kan bidra till luftföroreningar för vilka miljökvalitetsnormer är satta är så pass låga att normerna för dessa klaras i hela regionen och behöver därmed inte utredas i planarbetet.

Buller, vibrationer

Enligt stadens bullerkartering för alla bullerkällor, väg, spår, flyg och industri utsätts delar av planområdet som ligger längst med Renstiernas gata för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA.

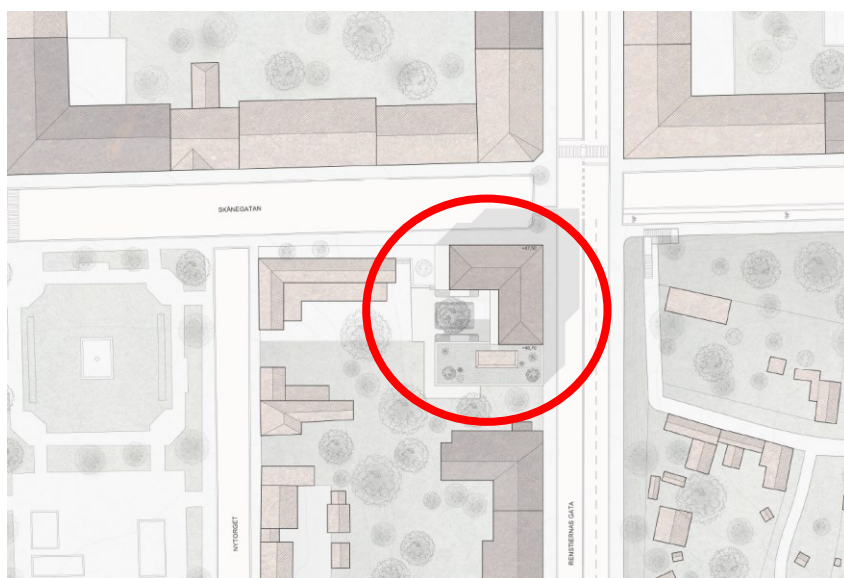
Planförslag



Illustration över Nytorget med den föreslagna bebyggelsen markerad. Illustration Jägnefält Milton

Huvuddrag

Förslaget består av ett bostadshus i fyra till sex våningar vilket kan inrymma ca 34 lägenheter, med verksamhetslokaler, tex, café, restaurang, butik eller mindre kontorslokaler i bottenvåningen. Förslaget är utformat för att passa in i sin omgivning och ingå i en större helhet av byggnader i området. Detta sker genom en anpassning i höjd och skala till omgivande bebyggelse, samt en gestaltning som inspireras av Södermalms arkitektur.



*Situationsplan med den föreslagna bebyggelsen markerad.
Illustration Jägnefält Milton*

Huset består av en U-formad huskropp som placeras i fastighetsgräns mot Skånegatan och Rentiernas gata. Bebyggelsen varierar i höjd mellan fyra och sex våningar. U-formen skapar ett gårdsrum mot förskolan i väster.



Fågelvy över Nytorget och delar av Vitabergsparken med den föreslagna bebyggelsen markerad. Illustration Jägnefält Milton

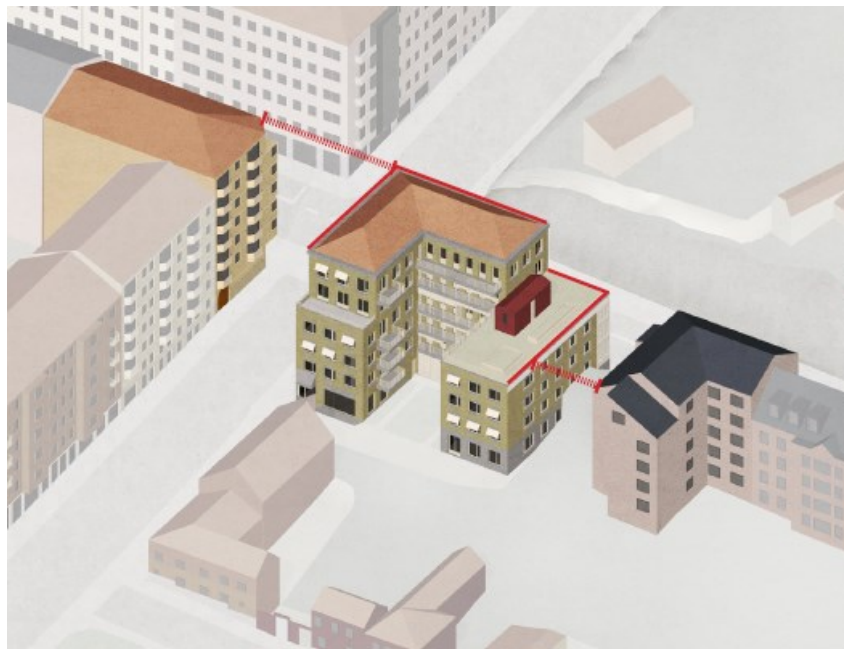
I bottenvåningen möjliggörs lokaler med entréer från både Renstiernas gata och Skånegatan. En mindre andel av bottenvåningen mot gatan får innehålla bostadskomplement. Med undantag för bostadsentrén och ett soprum så föreslås hela bottenvåningen mot gatan bestå av publika lokaler. Entré till bostäderna placeras mot Renstiernas gata. Bostadsgården nås både från trapphuset och från en mindre gårdsyta som vetter mot Skånegatan. Denna mindre gård kan nyttjas för exempelvis uteservering av den angränsande lokalen.



Bild på den föreslagna bebyggelsen i korsningen Renstiernas gata/Skånegatan. Illustration Jägnefält Milton

Förslaget är noga anpassat för att husets höjder och taklandskap ska samspela med omgivande bebyggelse i alla olika riktningar. I hörnet Renstiernas gata/Skånegatan har byggnaden samma takfötsnivå som motsatt hörn i norr. Byggrätten medger här att huset har sex våningar. Den delen av byggnaden har en taklutning likt övriga tak i området. Mot söder och väster trappar byggnaden ned för att följa terrängens lutning och möta den äldre bebyggelsens lägre skala. Den södra byggnadskroppen i fyra våningar har en takterrass med gröna växtbäddar för dagvattenfördröjning. På den terrassen finns ett mindre "hus" som inrymmer en hiss och trappuppgång till terrassen. Arkitektoniskt är den tänkt att föra tankarna till de småskaliga trähus som finns i Vitabergsparken. I byggnadskroppen mot

Skånegatan finns också en fyrvåningsdel med en mindre terrass som vetter mot väster.



Takfotsnivåer i relation till kringliggande bebyggelse. Illustration Jägnefält & Milton

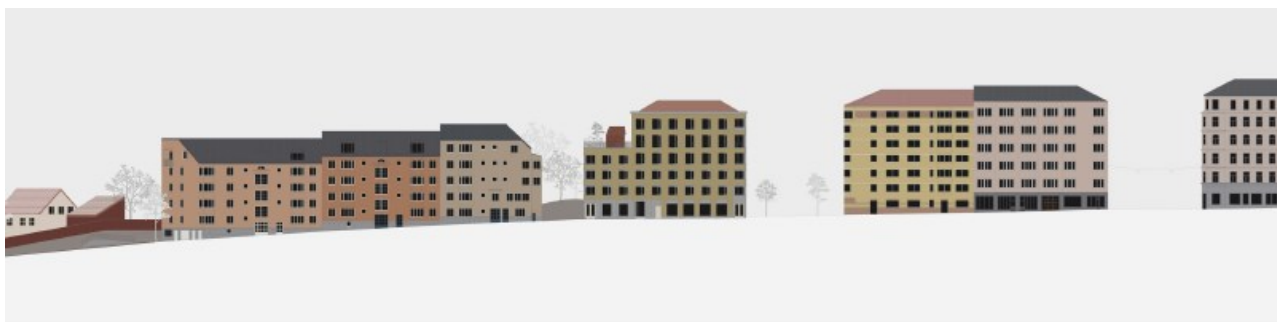
Den föreslagna bebyggelsen placeras inom den traditionella stenstadens struktur, med 18 meter breda gator. Den föreslagna bebyggelsen hamnar således på 18 meters avstånd till bebyggelsen på andra sidan Skånegatan. Även Renstiernas gata behåller sin bredd på 18 meter. Mot SKB:s byggnad söder om planområdet hamnar bebyggelsen på ett avstånd på tio meter från fasad och åtta meter från närmaste balkong. Mot förskolan hamnar bebyggelsen på ett avstånd på 8,5 meter.

Föreslagen utformning av fasader, fönstersättning, färgsättning, material och mått har referenser i omgivningen och kan återfinnas i närområdet. För att bryta ned fasadens skala föreslås en horisontell indelning i fönstersättning och volymer respektive en vertikal indelning i bearbetning av fasadens puts.



Bild på den föreslagna bebyggelsen sedd från Skånegatan med förskolan i förgrunden till höger. Illustration Jägnefält Milton

Förslaget innebär också att de X-områden som finns i planområdet tas bort då de förlorar sin funktion i och med att allmän platsmark i form av park övergår till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. X-områdena var till för att ge allmänheten tillgång till berget som i befintlig plan är park. Områdena planläggs som skola och gata för att de ska kunna fortsätta användas med samma ändamål som idag.



Elevation över Renstiernas gata med förslaget, sedd från öster. I mitten går Skånegatan. Illustration Jägnefält Milton



*Elevation över Skånegatan med förslaget, sedd från norr.
Illustration Jägnefält Milton*

Gator och trafik

Förslaget kräver inga ändringar i befintlig gatustruktur eller gatornas utformning. Förslaget bedöms ha en försumbar påverkan på trafiken i området.

Trafik och parkering

Den planerade bebyggelsen med 34 lägenheter och lokaler antas påverka trafikunderlaget i området marginellt. Biltrafiken direkt från den planerade bostadsfastigheten kommer inte att öka eftersom planförslaget inte inkluderar någon ny parkering eller utfart. Ett utfartsförbud ligger i fastighetsgränsen mot gatan. Förslaget innebär att angöring till kvarteret måste kunna ske via Renstiernas gata, vilket medges idag.

De boende uppmuntras även att använda alternativa färdmedel, exempelvis genom att de ska erbjudas generös cykelparkering. Möjlighet till boendeparkering för bil ordnas i Stigbergsgaraget, cirka 400 meter från det planerade huset, med ett parkeringstal om 0,4 platser per lägenhet. Cykelparkering ordnas i källaren och nås via hiss. I cykelrummen finns även plats för arbete med cyklar i form av en mindre cykelverkstad. I förslaget ingår platser för 173 cyklar vilket motsvarar ett parkeringstal på fem cyklar per lägenhet. Det ska även finnas plats för lastcyklar. Besöksparkering för bilar och cyklar sker på befintliga platser i närområdet.

Tillgänglighet

Förslaget motsvarar stadens tillgänglighetskrav. Bostäder och lokaler kan angöras inom tio meter från entré. Bilparkering för boende anordnas i Stigbergsgaraget, men parkering för rörelsehindrade kan ordnas intill fastigheten på Renstiernas gata.

Gatorna precis intill fastigheten är relativt flacka och behåller sin nuvarande lutning. Gården blir plan och tillgänglig via trapphuset. De delar av berget som blir kvar är inte tillgängliga, men de är inte planerade som vistelseytor.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt.

Avfallshantering

Avfall lämnas inne i byggnaden i soprum som nås från entréhallen. Sopor lämnas i rullkärl. I soprummet ingår även miljörum för avfall som är fastighetsägarens ansvar att ta om hand. Sopor från lokalerna kan lämnas i separat soprum. Den återvinningsstation som är belägen längs med Renstiernas gata behöver omplaceras i och med projektet och en ny plats ska säkerställas i närheten.

Räddningstjänst

Byggnaden kan nås från både Renstiernas gata och Skånegatan och samtliga lägenheter bedöms kunna utrymmas från dessa gator. Bostadsgården kommer inte vara tillgänglig för fordon.

Gestaltungsprinciper

Allmänt

Ett gestaltungsprogram som svarar upp mot syftet med planen *"Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att områdets höga kulturmiljövärden ska värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning."* kommer tas fram innan slutligt planförslag godkänns.

Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen är till skala, volym, takvinkel och takfot en fortsättning på stenstadens struktur. I nedtrappning av höjder inom byggnaden, fasaduttryck, materialval och färgsättning finns gemensamma referenser med den småskaliga bebyggelsen i resten av kvarteret Bondesonens större, men med ett samtida uttryck. Den föreslagna bebyggelsen är utformad för att

vara en del av en helhet, dvs. den bebyggelse som finns i området.

Ett viktigt syfte med planen är att byggnaden bidrar till ett levande gaturum med sina aktiva bottenvåningar.

- *B – Bostäder. Endast bostadskomplement får finnas i bottenvåningen mot gata. Bostadskomplement får utgöra högst 20 % av fasadlängd mot gata.*

Denna precisering av användningen är till för att säkerställa att bottenvåningen har en publik karaktär vilket är viktigt för omgivande gator. Genom att inte tillåta bostäder eller stora ytor bostadskomplement i bottenvåningen mot gatan säkerställs att bottenvåningen har en publik karaktär vilket ger möjligheter för exempelvis handel, serveringar eller liknande.

- *Takvinkeln ska vara mellan 25-35 grader.*
- *Utkragande balkonger får inte uppföras mot gata.*

Genom dessa bestämmelser regleras byggnadens utformning för att passa in i sin omgivning för att på så sätt ansluta till arkitekturen i området.

- *Fasad, kulör och fönstersättning ska vara enhetlig för hela bostadsbyggnaden.*
- *Fasadmaterial består i huvudsak av puts i varm och ljus kulör. Sockel ska utföras i natursten.*

Fasaden utmärks av en strikt fönstersättning. Fasaden utförs huvudsakligen i puts. Kulören har en varm och ljus beige ton.



Förslag på fasad mot Skånegatan. Illustration Jägnefält Milton



Förslag på fasad mot Renstiernas gata. Illustration Jägnefält Milton

Utöver detta hämtar förslaget till gestaltning sin inspiration från andra byggnader på Södermalm. På vissa delar av fasaden ”prickas” putsen för att skapa en ytterligare struktur i fasaden. Byggnaden har en sockel i sten som varierar i höjd från att vara väldigt låg till att ta upp hela bottenvåningen. Det lilla ”huset” på terrassen utförs i trä. I materialval ansluter byggnaden till vanligaste materialen som finns i området, dvs. puts, trä och sten. Entréer ges en hög detaljeringsgrad.



Referenser från byggnader på Södermalm som visar fönstersättningar, material, färger, och entréer. De två nedersta bilderna visar ett exempel på en putsfasad som "prickats" genom att små håligheter har skapats i fasaden med en spik eller annat objekt.

- *n1 – Träd får endast tas bort av dokumenterat sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.*
- *Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.*
- *n2 – Yta ska ansluta till markhöjd på intilliggande fastigheter mot söder och väster.*

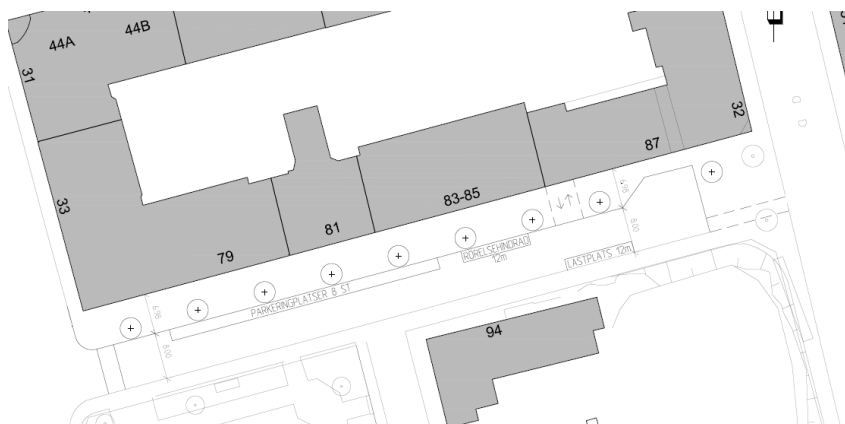
De träd som skyddas i gällande detaljplan för förskolegården kommer även skyddas i denna plan enligt n1. Till detta tillkommer att marklov krävs för fällning av dessa träd för att bestämmelsen n1 ska fungera. Det är viktigt att de delar av berget som bevaras inom den tillkommande bostadsfastigheten möter upp de delar av berget som ligger på fastigheterna intill. På så sätt skyddas de bergsdelar som blir kvar och de får en mer naturlig form. Bestämmelsen syftar till att undvika att stödmurar används för att ta upp höjdskillnader i fastighetsgränsen.

Bostadsgård och utemiljö

Den gemensamma bostadsgården planeras runt ett större träd med flera planteringar av buskar och blommor. På gården finns även plats för bänkar och cykelparkering. Gården lämpar sig mest för att sitta och saknar lektyr. På terrassen på den södra byggnadskroppen finns plats för större bord, grillar m.m. Här finns även plats för planteringslådor. Cykelparkeringen föreslås ligga i gränsen mot väster och skapar på så vis en avskärmning mot gården. I den södra bostadskroppen skapas en mindre privat trädgårdsterrass för lägenheten i bottenvåningen. I övrigt lämnas marken i södra delen av fastigheten som natur med berg och träd. Mot Skånegatan skapas även en mindre gårdsyta som hör ihop med lokalen. Ytan kan användas för att ordna uteservering. Gården ligger på samma nivå som den övre delen av förskolegården.

Omgivande gaturum

De omgivande gaturummen ges möjlighet till en upprustning i och med planens genomförande. Dessa ändringar handlar framförallt om att skapa fler ytor för vistelse på Skånegatan genom att bredda trottoaren (på norra eller södra sidan) samt skapa ett mindre torg utan bilar mot Renstiernas gata.



Exempel på hur Skånegatan skulle kunna byggas om med en större trottoar på norra sidan av Skånegatan och ett mindre torg vid Renstiernas gata. Illustration Tyréns.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planområdet berör ett riksintresseområde för kulturmiljövården. 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.

Park och naturmiljö

För att genomföra förslaget behöver bergspartiet till stora delar schaktas bort vilket gör att alla träd och övrig vegetation försvinner. De föreningar som finns i jorden schaktas därmed också bort.

Förslaget innebär att parkyta bebyggs och att grönskan kommer att minska. Översiktsplanens olika mål och de lokala utvecklingsmöjligheterna för Södermalm står därför i konflikt med varandra.

Dagvatten

Som underlag har *Dagvattenutredning Kv Bondeson* större (Incoord, 2018) tagits fram under planarbetet. Då bergspartiet till större delar behöver schaktas bort för den planerade exploateringen betyder det att källarplanet hamnar ca 3,5 meter under gatunivå och gården hamnar på högre eller samma nivå som sin omgivning. Den planerade huskroppen blockerar inströmningen från korsningen Renstiernas gata-Skånegatan som är den högsta punkten i förhållande till den planerade bebyggelsen vilket gör att inget vatten strömmar in i fastigheten från omgivande gator och mark. Det enda dagvatten som behöver omhändertas är det som når fastigheten som regn.

För att klara dagvattenhanteringen föreslås en del av det södra taket förses med grönt tak. Övriga tak planeras utan ytmagasin med då leds dagvattnet mot innergården. Ytor på marken består av genomsläpplig beläggning och grönytor med magasineringsegenskaper på innergården med nedsänkta växtbäddar som fördröjer dagvattnet. Ytorna dräneras av ledningar inom fastigheten som ansluts till allmänna dagvattenledningar. Beräkningar visar att med dessa åtgärder klaras kraven på fördröjning av 20 mm dagvatten under 10-årsregn. Vid häftigare skyfall kommer fördröjningsmagasinen brädda över och vattnet ledas ut mot gatorna för vidare transport mot recipient.

Det planerade projektet innebär att bergspartiet i stora delar tas bort och att fördröjande åtgärder kan göras på fastigheten. Det innebär ett minskat dagvattenflöde mot grannfastigheterna eftersom dagvattnet istället huvudsakligen omhändertas inom den blivande fastigheten. Grannarna behöver därmed ta hand om mindre dagvatten än i dagsläget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen till största delen tas omhand inom fastigheten. Projektet kommer även anslutas till befintligt dagvattenledningsnät som inte är kombinerat med spillvattenavlopp.

Utifrån projektets föreslagna dagvattenhantering beräknas 90% av föroreningar kunna hanteras inom den tillkommande

fastighetsgränsen, vilken motsvarar stadens generella krav för att kunna uppfylla miljökvalitetsnormerna. En exploatering av området innebär att mycket av bergspartiet avlägsnas med sina befintliga markföroreningar med höga halter av bly, zink och PAH, vilket skulle ha en positiv inverkan på området samt på miljökvalitetsnormerna för recipienten om än väldigt liten med tanke på det stora tillrinningsområdet. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Som underlag har *Kv Bondeson större, Antikvarisk konsekvensanalys för del av kvarteret (Tyréns 2018)* tagits fram under planarbetet. Bedömningen är att planförslaget påverkar befintliga kulturmiljövärden på ett negativt sätt. Det gäller riksintressets uttryck *Tidig bebyggelse på malmarna, Stadens årsringar och Stadens anpassning till naturen*. Den samlade bedömningen är ändå att förslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset *Stockholm med Djurgården*. Nedan följer ett förklarande resonemang baserat på konsekvensanalysen: Förslaget bedöms till viss del vara anpassat till kvarteret och stadsbilden när det gäller planmönster och den avtrappade siluetten. Den arkitektoniska utformningen bedöms också ha en medvetenhet och lyhördhet gentemot platsens betydelse och historiska karaktär vilket är positivt.

Bebyggelsen ligger i gränsen mellan stenstaden och den småskaliga äldre bebyggelsen, men är belägen inom det kvarter där den småskaliga bebyggelsen ligger i värdekärnan Vita bergen. Den nya byggnadsvolymen ansluter dock mer i skala och form till stenstaden på andra sidan Skånegatan än till den äldre bebyggelsen i dess omedelbara närhet. Det gör att gränsen mellan stenstaden och den äldre bebyggelsen suddas ut och att utvecklingen av stadens årsringar inte blir lika tydligt läsbar. Den nya bebyggelsens volym skapar vidare en barriär som delar Vitabergsparken redan idag fragmenterade delar ytterligare. Det blir svårare att uppfatta att den äldre småskaliga bebyggelsen på ömse sidor om Renstiernas gata hör ihop. På samma sätt påverkar förslaget uppfattningen av bergsparken Vitabergsparken: I och med att den nya bebyggelsen medför att bergknallen försvinner, minskar förståelse för att planområdet en gång var en del av det tidigare park- och bergsområdet.

Det karakteristiska berget är kulturhistoriskt värdefullt för stadsbilden såväl på kvartersnivå som på stadsdelsnivå. Berget minner om de naturgivna förutsättningarna på Södermalm och

hur dessa med tiden bemästrades som en följd av Lindhagenplanen. Att berget försvinner påverkar riksintressets uttryck Stadens anpassning till naturen.



Illustration av förslaget med Nytorget i förgrunden. Illustration Jägnefält Milton



Illustration av förslaget med en del av småskaliga byggnader i förgrunden. Illustration Jägnefält Milton



Illustration av förslaget sett från Bergsprängargränd i Vitabergsparken. Illustration Jägnefält Milton

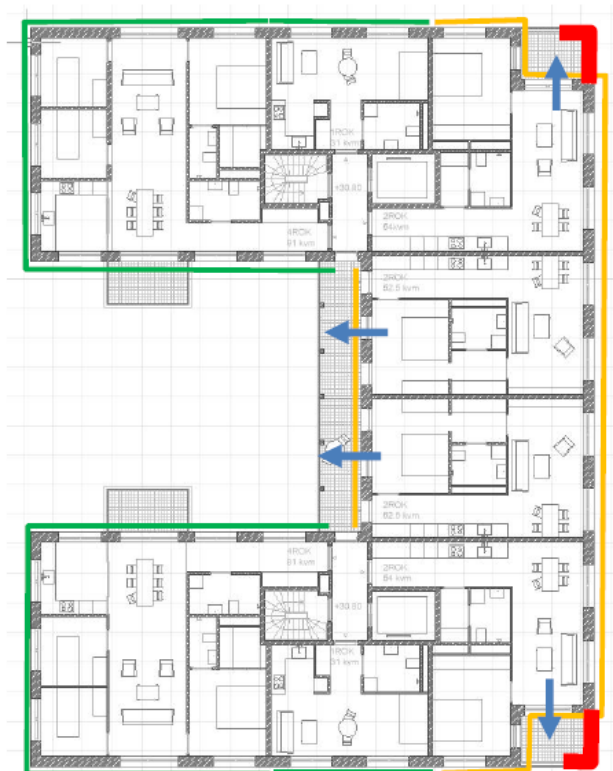
Störningar och risker

Buller

Bullerberäkning har utförts av Akustikbyrån (2018) för föreslagen ny bebyggelse. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad uppgår till 63-68 dB(A) för fasader mot Renstiernas gata och 57-62 dB(A) för fasader mot Skånegatan. För övriga fasader beräknas ljudnivån uppgå till 45-60 dB(A), med högst ljudnivåer närmast Renstiernas gata.

Beräknad maximal ljudnivå vid boendefasad uppgår till 77-85 dB(A) för fasad mot Renstiernas gata, 70-82 dB(A) för fasader mot norr och söder, och under 70 dB(A) för fasader mot Nytorget. En gemensam uteplats för de boende ordnas på innergården där den maximala ljudnivån från vägtrafik beräknas väl understiga 70 dB(A).

Med valda planlösningar och delvis inglasning av balkonger mot Renstiernas gata bedöms krav enligt SFS 2015:216 vara uppfyllt.



Riktvärde om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls för samtliga boningsrum

Riktvärde om högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad till minst hälften av boningsrummen uppfylls genom att samtliga boningsrum får tillgång till ljuddämpad sida

Pilar visar fasad som uppfyller riktvärde för ljuddämpad sida där högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid uppfylls

Röd linje visar utformning av balkonginglasning för balkonger som byggs inglasade till 75 %. Inglasningen skall sluta tätt både uppåt och nedåt mot balkonggolattan.

Bedömning mot riktvärden för föreslagna planlösningar. Bilden visar normalplanet men gäller även de översta våningsplanen. Illustration Akustikbyrå.

Markvibrationer

Med grundläggning på berg och betongstomme i huskroppen bedöms tung trafik på Renstiernas gata inte medföra markvibrationer i sådan utsträckning att störningsrisk föreligger. Hastigheten på Renstiernas gata är begränsad till 30 km/h för att minska risken för markvibrationer, men detta avser främst äldre bebyggelse med sämre grundläggning.

Luft

SLB-analys har tagit fram utredningen *Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxider (NO2) år 2022* som utgår från den planerade bebyggelsen. Efter utbyggnaden förändras turbulensen i gaturummet och halterna av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10) blir högst på den västra sidan av Renstiernas gata istället för på den östra som det är idag. Haltskillnaderna mellan om området bebyggs och om det lämnas obebyggt är relativt små vilket innebär att exponeringen kommer att vara relativt likartad för människor som vistas på Renstiernas gata både innan och efter utbyggnaden. Kvaliteten på tilluften till en byggnad påverkar förutsättningen för exponering av luftföroreningar inomhus. För att ge förutsättningar för en god

inomhusmiljö i planerade bostäder bör tilluften tas in via fasader som vetter mot väster eller via taknivå. Tilluft via fasaden som vetter mot Renstiernas gata ska undvikas och regleras därför i plankartan.

- Kvävedioxid (NO₂) vid utbyggnad år 2022.

Årsmedelvärde är i intervallet 25-29 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m³, klaras medan miljömålet, 20 µg/m³, överskrids. Dygnsmedelvärde är i intervallet 52-57 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 60 µg/m³, klaras. Timmedelvärde är i intervallet 73-80 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 90 µg/m³, klaras medan miljömålet, 60 µg/m³, överskrids.

- Partiklar (PM10) vid utbyggnad år 2022

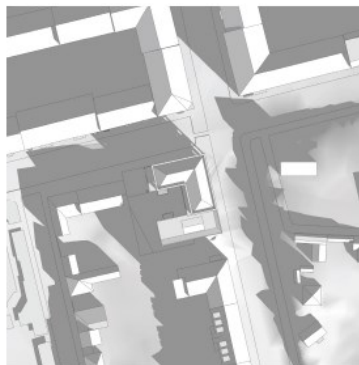
Årsmedelvärde är i intervallet 16-18 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m³, klaras medan miljömålet, 15 µg/m³, överskrids. Dygnsmedelvärde är i intervallet 30-32 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 50 µg/m³, klaras medan miljömålet, 30 µg/m³, överskrids på västra sidan men klaras på den östra.

Översvämningsrisker

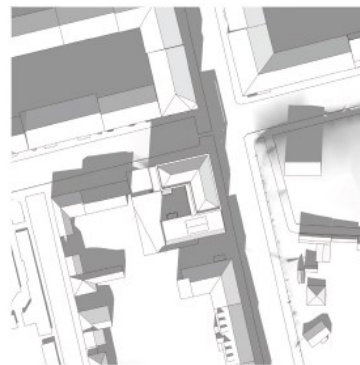
Då bergspartiet till stora delar försvinner om projektet genomförs så anses översvämningsriskerna minska.

Ljusförhållanden

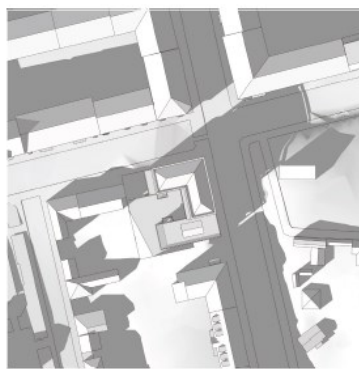
Solstudier har utförts som visar att den nya bebyggelsen kommer att skugga delar av Skånegatan på förmiddagen och delar av Renstiernas gata på eftermiddagen. Bostadshusets gård börjar belysas runt mitten på dan och fortsätter därefter vara mestadels solbelyst. Förskolegården skuggas framförallt på morgonen av den planerade bebyggelsen.



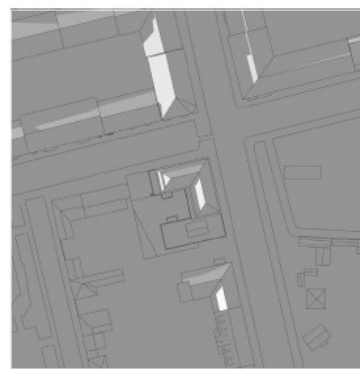
KL 09.00



KL 12.00



KL 15.00



KL 18.00



KL 09.00



KL 12.00



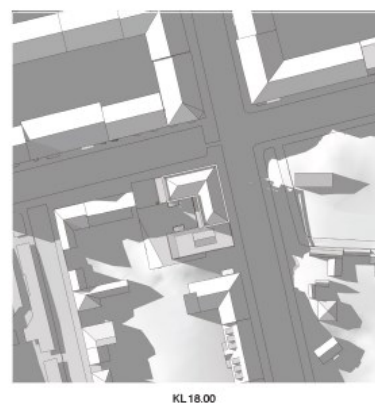
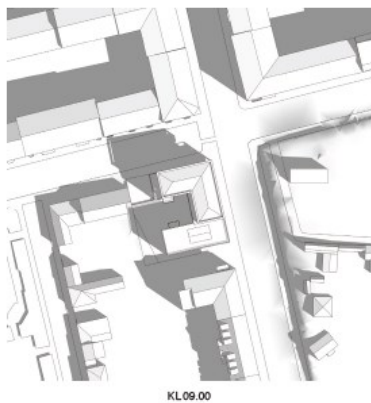
KL 15.00

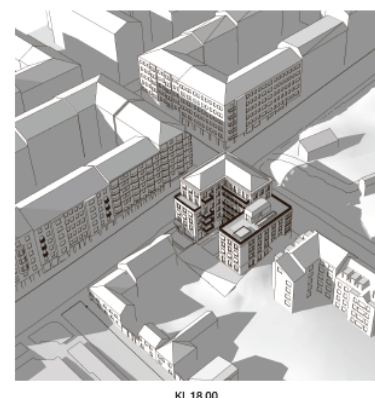


KL 18.00

Solstudie vid vår/höstdagsjämning kl 10:00, 12:00, 15:00 och

*18:00 sett medsols i plan och ortografisk fågelvy. Illustration
Jägnefält Milton*





Solstudie vid sommarsolståndet kl 10:00, 12:00, 15:00 och 18:00 sett medsols i plan och ortografisk fågelvy. Illustration Jägnefält Milton

Barnkonsekvenser

Det aktuella planförslaget påverkar de barn som går i förskolan "Nytorget" i fastigheten Bondeson Större 20. Förskolan har 4 avdelningar och kan ta emot 75 barn i åldrarna ett till fem år. Förutom den egna fastigheten nyttjar förskolan bergspartiet (ca halva planområdet) som förskolegård för utevistelse, genom en upplåtelse av stadens Exploateringskontor. Planens genomförande innebär att detta inte längre blir möjligt. Det betyder att friytan minskar från cirka 8,3 kvm per barn till strax under 4 kvm per barn.

En barnkonsekvensanalys har utförts av Landskapslaget AB. Om förslaget genomförs får det tydliga negativa konsekvenser för förskoleverksamheten och barnens utemiljö. Förskolan blir då hänvisade till att enbart nyttja den egna fastighetens gård för utevistelse. Utöver den minimala yta per barn som blir kvar är förskoletomtens yta svår att nyttja på grund av att den till stora delar sluttar. Detta påverkar starkt möjligheterna till lek och pedagogisk verksamhet för förskolan. Eftersom förskolan är

belägen i närheten av miljöer med mycket trafik och folk är det svårt att bedriva en förskoleverksamhet som uteslutande bygger på att lämna förskolan för utevistelse. Möjligheten till olika sorters lek och pedagogik samt möjlighet för barnens utveckling begränsas starkt av de minskade ytor som blir kvar om förslaget genomförs eller om förskoleverksamheten av andra skäl inte längre kan nyttja bergspartiet för utevistelse. Om planen inte genomförs så kan förskolan fortsätta att nyttja berget som förskolegård till april 2022. Om upplåtelsen inte förlängs förlorar förskolan ändå ytan som förskolegård. Däremot kommer de fortsättningsvis kunna nyttja ytan eftersom den är planlagd som parkmark, och alltså öppen för alla. Om berget även fortsättningsvis inte kan nås av allmänheten innebär detta i praktiken att förskolans utemiljö i stort är det samma oavsett om upplåtelseavtalet förlängs eller inte.

Tidplan

Samråd 13 november 2018 till 8 januari 2019

Granskning – 2:a kvartalet 2019

Antagande – 3:e kvartalet 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats i anslutning till projektet.
- Byggaktören HSB Bostad AB ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.
- Byggaktören HSB Bostad AB ansvarar för påverkan underbyggtiden på förskolegården på fastigheten Bondeson större 20. De ansvarar även för eventuella ändringar inom fastigheten Bondeson större 20.

Huvudmannaskap

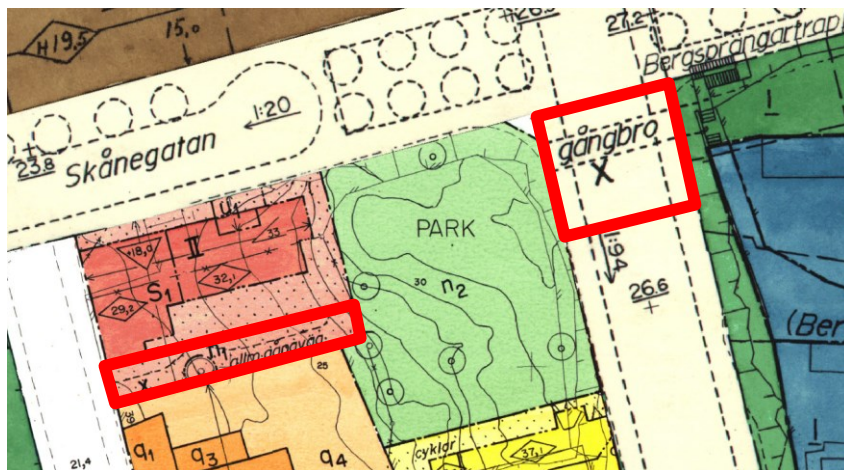
Stockholms stad är huvudman för allmän plats.

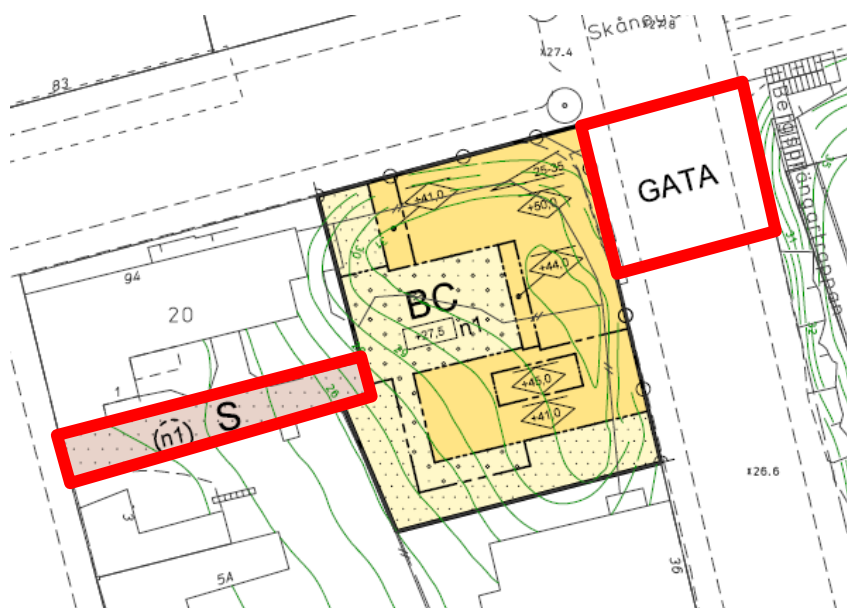
Avtal

För detaljplaneförslagets genomförande krävs att Stockholms stad tecknar överenskommelse om exploatering med HSB Bostad AB. Överenskommelsen ska tecknas innan detaljplanen antas. Fastigheten föreslås säljas. Inför antagande ska även avtal om parkeringsköp tecknas mellan HSB Bostad AB och Stockholm parkering. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna erforderliga avtal mellan staden och exploitören. Avtalen ska tecknas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Dp 7995 (från 1988) och Pl 5835 (från 1974) helt upphör att gälla inom planområdet. De befintliga X-områden som finns inom planområdet för förskolan och Renstiernas gata tas bort. I övrigt ändras inget i dessa planer.





Samma områden i befintliga planer (ovan) och i förslag till ny detaljplan (nedan) markerat i rött som visar att X-områdena försvinner från dessa planer.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget berör del av fastigheten Södermalm 8:1 samt del av fastigheten Bondesonen större 20. Ägare till fastigheterna är Stockholms kommun. SKB är dock tomträttsinnehavare till fastigheten Bondesonen Större 20 (förskoletomten) och hyr ut byggnaden till förskolan Pysslingen.

Användning av mark

Området avses användas för bostad- och centrumändamål (B respektive C på plankartan). I planområdet ingår även en del mark som redan tidigare är planlagd för Skoländamål, samt GATA. Denna mark har även fortsättningsvis samma användning men ingår i planen för att släcka ut de X-områden som finns i planerna. X-områdena anses inte längre tjäna sitt syfte - att ge allmänheten tillgång till parken – eftersom parken bebyggs och planläggs för bostads- och centrumändamål.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning avses en ny fastighet bildas för bostads- och centrumändamål. Förutsättningar kan finnas för att, genom avstyckning, bilda en s.k. tredimensionell fastighet för något av ovan nämnda ändamål.

Övrigt

Inga ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra planen.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats. Byggherrarna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i överenskommelse om exploatering. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp samt övriga anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggherren enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Grönkompensation

I samband med planens genomförande finns vissa möjligheter att omvandla och/eller upprusta gatumiljön i anslutning till planområdet.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Den planerade bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Innan avledning till det kommunala nätet sker ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark enligt gjord dagvattenutredning.

Fjärrvärme

Den planerade bebyggelsen avses att anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.