

**Handläggare**  
Sophia Norrman Winter  
Telefon 08-50827264**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Bonden mindre 14 i stadsdelen Södermalm (40 bostäder, centrum, förskola samt vård- och omsorgsboende)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola, kontor samt vård- och omsorgsboende. Förskoleverksamhet samt vård- och omsorgsverksamhet i fastigheten har saknat planstöd och bedrivits delvis med tidsbegränsat bygglov. Verksamheterna i fastigheten är angelägna för staden och kan genom planändringen fortsatt bedrivas. Bostäderna upplåts med hyresrätt och fastigheten ägs av Minifarmer AB. Genom planändringen kan fastighetens kulturhistoriska värde beaktas genom varsamhet vid ändringar.

Planförslaget var på samråd under perioden 2019-05-07 – 2019-06-18. Under samrådet inkom 15 yttranden, alla från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men några framför synpunkter i sak. De synpunkter som inkommit rör i stort de befintliga verksamheternas behov av yta för utevistelse, angöring och parkering samt dagvattenhantering. Synpunkter har också inkommit om trafikbuller gällande bostäder. Med anledning av inkomna synpunkter ändrades planförslaget gällande dagvattenhantering, trafikbuller och varsamhet för kulturmiljö.

Syftet med planen kompletterades med att förskoleverksamheternas behov ska tillgodoses.

Planförslaget skickades ut för granskning 2019-09-25 – 2019-10-23. Under granskningen inkom 11 yttranden, alla från remissinstanser. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran mot planen. Synpunkter inkom som rörde angöring och parkering.

Den huvudsakliga intressekonflikten rör de begränsade gårdsytorna och främst förskoleverksamheternas behov av yta för utevistelse. Verksamheterna är välfungerande, uppskattade och trygga, men det framgår att flera verksamheter egentligen skulle ha mer yta för att fungera optimalt. De brister på yta som finns kompenseras genom användning av allmän plats utanför fastigheten.

Sammantaget bedöms att verksamheterna är fungerande i sin nuvarande form och att en lämplig avvägning mellan motstående intressen har gjorts.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta planen.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

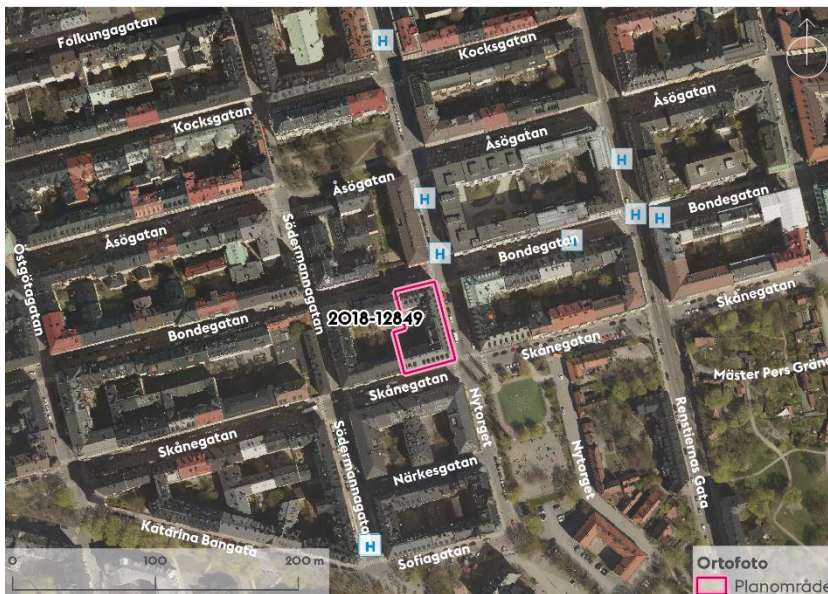
Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende. Fastighetens kulturhistoriska värde ska beaktas genom varsamhet vid ändringar.

Fastigheten föreslås innehålla ca 40 bostäder som planeras upplåtas med hyresrätt.

## Bakgrund

### Plandata

Bonden Mindre 14 ligger vid Nytorget på Södermalm och är en del av kvarteret Bonden Mindre. Till fastigheten hör ca 500 kvm innergård och på utsidan av fastigheten löper Bondegatan, Nytorgsgatan och Skånegatan. Fastigheten uppfördes 1929 som hem för gamla och består av två sammanhängande hörnhus med 6 våningar, exklusive vindsvåning.

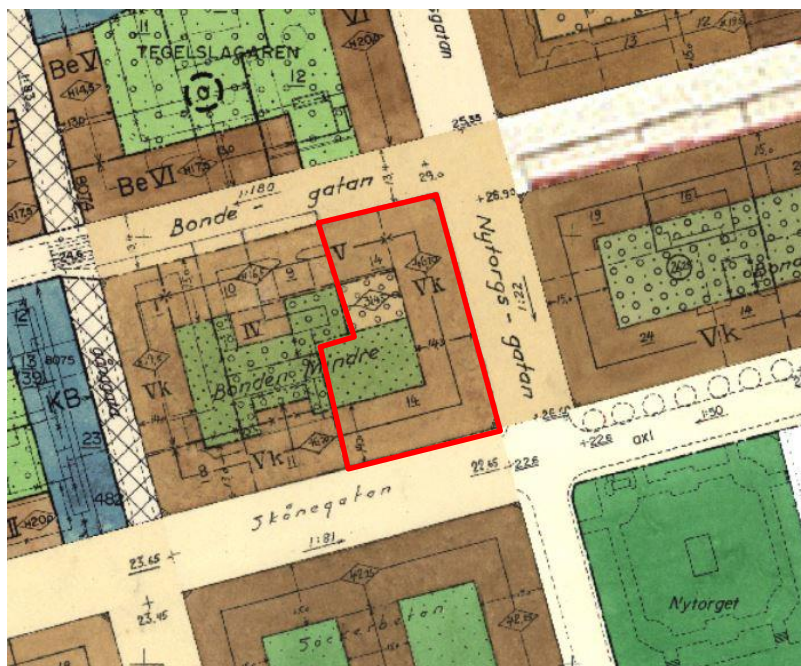


Karta som visar planområdets avgränsning.

### Gällande detaljplan

Enligt gällande detaljplan 1849B från 1937, som kompletterades med tilläggsbestämmelser i detaljplan 7655 från 1983, får fastigheten endast användas för bostadsändamål, med undantag för bottenvåning och undervåning där mindre anläggningar och institutioner som är att betrakta som bostadskomplement får inrymmas. År 2005 upphävdes vindsinredningsförbudet med detaljplan P2003-11095.

Delar av förskoleverksamhet samt vård- och omsorgsverksamhet i fastigheten saknar planstöd och har bedrivits delvis med tidsbegränsat bygglov. Det finns en mindre utbyggnad som saknar planstöd i gällande detaljplan.



Planmosaik med gällande detaljplaner.

#### Pågående detaljplaner i området

I området pågår planarbetet för ett mindre bostadsprojekt, Malongenparken (dnr 2016-04114) med ca 20 bostäder. I närheten planeras också nya tunnelbanan mot Nacka med station Sofia. På östra Södermalm pågår utbyggnad av projekt Persikan (dnr 2013-01783) som är ett stadsutvecklingsprojekt med ca 1200 bostäder.

#### Markägoförhållanden

År 1986 köptes fastigheten av familjeföretaget Andersson Fastighets Company AB och ägs sedan 2017 av ett dotterbolag till detta, Minifarmer AB.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplan

Översiktsplanen säger ”Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner byggs ut i takt med befolkningsutvecklingen. [...] Med ett växande antal barn krävs ett särskilt fokus på nya skolor och förskolor.”

”Stockholm står, liksom landet i övrigt, inför en kraftig ökning av antalet äldre. Fram till år 2040 blir nästan 100 000 fler stockholmare 65 år och äldre. Av dessa blir drygt 35 000 fler 80 år eller äldre. Behovet av äldreomsorg ökar och det kommer att vara 3 000 fler personer som har äldreomsorg 2030 och närmare 8 000 fler år 2040.”



### Riksintressen

Hela Södermalm ingår i riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”.

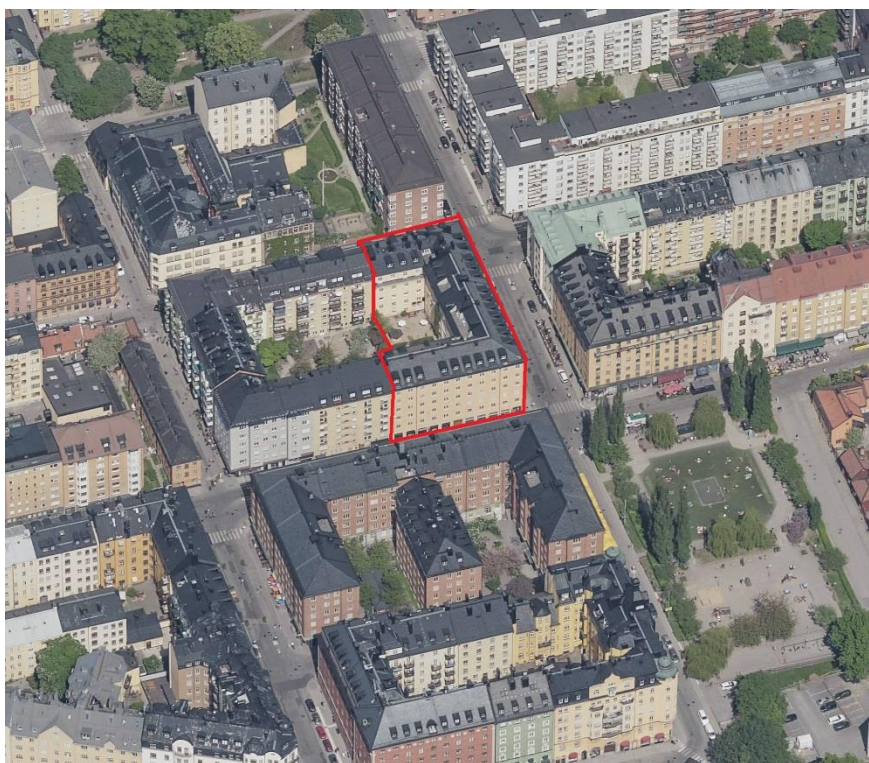
### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Fastigheten ligger i ett stenstadskvarter på Södermalm med en 5-7-våningsskala. Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service, handel och kultur vilket är en uppskattad kvalitet. Området kring Nytorget är välbesökt för sina caféer, restauranger, butiker och parkmiljöer.

#### Kulturmiljö

Fastigheten Bonden mindre 14 är gulklassad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Planområdet markerat på flygbild över området.

#### Natur- och parkmiljö

I närheten av fastigheten ligger kvartersparken Nytorget som har en välbesökt parklek. Intill Nytorget ligger Vitabergsparken som är östra Södermalms största park.

#### Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten har ett bra kollektivtrafikläge med närhet till flera busshållplatser och ca 600 meter till Skanstulls tunnelbanestation. Runt kvarteret Bonden Mindre löper Bondegatan och Södermannagatan med ca 500-800 fordon/dygn och Skånegatan och Nytorgsgatan med ca 3000-5000 fordon/dygn.

#### Vattenfrågor

Dagvattensystemet i denna del av Södermalm består av ett kombinerat ledningssystem, det vill säga gemensamma ledningar för spill- och dagvatten med recipient Saltsjön. Bonden Mindre 14 har en befintlig dagvattenhantering där takavvattning mot gården leds via stuprör med utkastare till dagvattenbrunnar på gården eller direkt via stuprör till en kombinerad dag- och spillvattenledning. Viss infiltration och fördröjning sker på innergårdens grus- och planteringsytor. Takavvattning mot gata sker via stuprör med utkastare och rännal i gångbana till dagvattenbrunnar i gata.

#### Trafikbuller

Av stadens översiktliga bullerkartläggning framgår att området omfattas av trafikbuller över 60 dBA längs Nytorgsgatan.

#### Trygghet

Stockholm stads trygghetsmätning från 2017 visar att endast 3% av boende i området (Östra Katarina) känner sig otrygga i sitt bostadsområde, vilket går att jämföra med 7% som är snittet för staden.

#### Service, idrott och kultur

Södermalm har ett rikt kulturliv med stort utbud av teatrar, biografier, gallerier mm. Stadsdelen och området kring Nytorget har ett stort inslag av service, handel och häslovård. Eriksdalsbadet ligger en km gångväg från planområdet och på 600 meters avstånd finns Hammarby IP.

#### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning i form av el, vatten, avlopp, fjärrvärme etc. finns inom fastigheten.

### **Planförslaget**

Den nya detaljplanen bekräftar befintlig användning inom fastigheten samt öppnar upp för en viss flexibilitet i omfattningen för framtida behov. Detaljplanen omfattar bostäder, centrum, förskola, vård- och omsorgsboende samt kontor. Byggrätten utökas endast i mindre omfattning på gården.

Planförslaget möjliggör att bostäder får finnas i hela fastigheten, bortsett från våning 0. Förskola får finnas om maximalt 1500 kvm LOA, vilket är jämförbart med dagens omfattning. Vård- och omsorgsboende får finnas om maximalt 3000 kvm BTA. Befintligt vård- och omsorgsboende i fastigheten använder totalt 1948 kvm BTA, vilket innebär att den verksamheten kan utökas vid behov. Centrumändamål tillåts på våning 0 och på våning 1. I lokaler på våning 0 mot Skånegatan får endast centrumändamål finnas, detta för att platsen bedöms lämpad för publika verksamheter som bidrar till en levande stadsmiljö. Kontor tillåts om maximalt 1000 kvm. Kontor finns ej i fastigheten i nuläget, men permanent bygglov för kontor finns på våning 1. Förslaget innebär att bygglovet blir planenligt samt att möjlighet finns att utöka kontorsverksamheten om behov uppstår.



*Gatubild över byggnaden tagen från korsningen Nytorgsgatan/  
Skånegatan.*

Bebyggelsen, som är gulklassad, föreslås få en varsamhetsbestämmelse för exteriören. Bestämmelsen innebär att exteriören i huvudsak ska bevaras. Befintliga takkupor har uppförts efter byggnadens tillkomst. Dessa kupor tillåts.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

I översiktsplanen står att "Ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda

bostäder”. I fastigheten Bonden Mindre 14 finns idag boendeformer som till exempel gruppboende för behövande barn och ungdomar, kollektivboende, vård- och omsorgsboendet samt ett antal vanliga hyresrätter. Planen bidrar till att dessa boenden fortsatt kan drivas, vilket är värdefullt.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Fastigheten är gulklassad av Stadsmuseet. Exteriören är typisk för sin tid och skyddas därför genom en varsamhetsbestämmelse. Syftet är att exteriören i huvudsak ska bevaras. Befintliga takkupor som har uppförts efter byggnadens tillkomst och dessa kupor får finnas kvar.

#### En sammanhängande stad

##### En socialt sammanhållen stad

De två befintliga förskolorna i fastigheten Bonden Mindre 14 på en förskolegård, vilket ställer krav på pedagoger att planera och schemalägga verksamheten och att tillgodose fri utevistelse genom utflykter till andra platser i närområdet. Detaljplanen innebär att befintlig förskoleverksamhet tillåts i sin nuvarande storlek, men möjligheterna att utöka den begränsas. Konsekvensen av planförslaget är positiv eftersom förskoleverksamheten kan fortgå.

Idag möts människor i olika åldrar och socioekonomiska klasser i fastigheten. Här bor, arbetar, lever, umgås, utbildas och vårdas människor. I den socialt värdeskapande analysen som baseras på bl.a. intervjuer med personal i verksamheterna framgår att de som vistas i fastigheten trivs och upplever platsen som trygg. Detaljplanen bidrar till att de olika verksamheterna kan fortsätta drivas och berika varandra.

##### Trafik och mobilitet

Området är välförsett med kollektivtrafik. I planförslaget tillförs inga nya parkeringsplatser, varken för bilar eller cyklister. Om verksamheter som kräver många transporter utökas i framtiden kan det vara svårt att hitta angöringsplatser på gatan för dem.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och kulturmiljö

Genom planändringen föreslås att den gulklassade byggnadens exteriör skyddas genom en varsamhetsbestämmelse. Byggnaden är typisk från sin tid och bidrar till den positiva stadsbilden vid Nytorget.



## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Fastighetens gård är inte underbyggd utan består till viss del av mark där dagvatten kan infiltrera. Genom planförslaget säkerställs med planbestämmelser att gården även i framtiden kan behålla och förbättra sina goda egenskaper för dagvatteninfiltration och vegetation.

## Planprocess

### Process

Planen tas fram med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 2019-05-07 – 2019-06-18. Under samrådet inkom 15 yttranden, alla från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men några framför synpunkter i sak. De synpunkter som inkommit rör de befintliga verksamheternas behov av yta för utemiljö, parkering och angöring, samt dagvattenhantering. Synpunkter kom också om trafikbuller gällande bostäder. Med anledning av de synpunkter som framfördes i samrådet studerades följande frågor: dagvatten, trafikbuller, gårdens grönska, varsamhetsbestämmelser för takkupor och trafik- och angöringssituationen i området. Förslaget ändrades efter samråd så att två nya planbestämmelser tillkom. Den första gäller en administrativ bestämmelse för att säkerställa dagvattenhantering. Den andra gäller en bestämmelse om att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. Varsamhetsbestämmelsens formulering har justerats.

Planen ställdes ut för granskning under perioden 2019-09-25 – 2019-10-23. Under granskningen inkom 11 yttranden, alla från remissinstanser. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gårdens yta, parkering och angöring.

Inkomna synpunkter under granskningen föranledde följande förändringar av planförslagets plankarta; planbestämmelse kring gårdens utföranden har lagts till i syfte att gården fortsatt ska ha en genomsläpplig yta för dagvattenhantering och begreppet ”komplementbyggnad” har ersatt ”mindre byggnadsverk som förråd eller dylikt”.

Utöver det, har redaktionella justeringar i planbeskrivningen gjorts som syftar till att tydliggöra förhållanden kring dagvatten, angöring, cykelparkering, samt genomförandefrågor kring ledningar och avfallshantering. Ordet ”kontor” har lagts till i planens syfte och

begreppet ”komplementbyggnad” har ersatt ”mindre byggnadsverk som förråd eller dylikt”.

Kontoret har bedömt att de ändringar som är gjorda efter granskningsperioden föranleder inte att detaljplanen behöver granskas på nytt.

### **Samlade synpunkter**

De synpunkter som kommit in under planprocessen om tillgång på gård för utevistelse för förskoleverksamheten, dagvattenhantering och plats för angöring och parkering rör verksamheterna. Planhandlingarna har därför inriktats på att kvaliteter bibehålls och att möjligheten till förbättring gällande aspekter som kan regleras i planen, ska säkerställas i planen.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att starta planarbetet den 14 februari 2019.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Kontoret har inhämtat synpunkter från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och räddningstjänsten som underlag för bedömningen. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Minifarmer AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Den nya detaljplanen bekräftar nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola, kontor samt vård- och omsorgsboende. Förskoleverksamhet samt vård- och omsorgsverksamhet i fastigheten har saknat planstöd och bedrivits delvis med tidsbegränsat bygglov. Verksamheterna i fastigheten är angelägna för staden och kan genom planändringen fortsatt bedrivas.

Utifrån inkomna synpunkter har en huvudsaklig intressekonflikt kring de begränsade gårdsytorna identifierats. Verksamheterna är välfungerande, uppskattade och trygga, men det framgår att flera verksamheter önskar mer yta för att fungera optimalt. Den begränsade gårdsytan medger inte heller cykelparkering i tillräcklig omfattning. Användningen av gården är godtagbar, men kräver en helhetssyn i utformning och utförande av fastighetsägaren, så att behoven för boende, barn, äldre, cyklister, dagvatten och grönska tillgodoses så långt möjligt. Både cyklister och barn är delvis hänvisade till allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att verksamheterna är värdefulla och fungerande i sin nuvarande form och därför kan fortsätta bedrivas. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är en lämplig avvägning mellan motstående intressen och att fastigheten lämpar sig för de verksamheter som tillåts i den nya detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT