

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Bonden Mindre 14 i stadsdelen Södermalm i Stockholm Dp 2018-12849**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
<b>Samråd .....</b>	<b>2</b>
<b>Granskning .....</b>	<b>3</b>
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	5
Besvärberättigade .....	5
Övriga.....	5
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>5</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>6</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>8</b>

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra att nuvarande användning inom fastigheten med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola, kontor samt vård- och omsorgsboende kan fortgå. Planförslaget var på samråd under perioden 2019-05-07 – 2019-06-18. Under samrådet inkom 15 yttranden, samtliga från remissinstanser. Planförslaget skickades ut för granskning 2019-09-25 – 2019-10-23. Under granskningen inkom 11 yttranden. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gårdens yta, parkering och angöring. Inga sakägare eller boende har framfört synpunkter. Kontoret bedömer att en lämplig avvägning mellan olika intressen har gjorts.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget: en planbestämmelse kring gårdens utföranden har lagts till i syfte att gården fortsatt ska ha en genomsläpplig yta för att dagvattenhantering. Utöver det, redaktionella ändringar i planbeskrivningen som syftar till att tydliggöra förhållanden kring dagvatten, angöring, cykelparkering, samt genomförandefrågor kring ledningar och avfallshantering. Ordet ”kontor” har lagts till i planens syfte.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

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

Delar av verksamheterna saknar bygglov, har tidsbegränsade lov eller är planstridiga vilket har varit motivet till den nya planen.

### **Samråd**

Plansamråd pågick under perioden 2019-05-07 – 2019-06-18. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm tisdag den 7 maj 2019.

### **Synpunkter inkomna under samråd**

Under samrådet inkom 15 yttranden, alla från remissinstanser. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men några framför synpunkter i sak. De synpunkter som inkommit pekar på intressekonflikter som redan var kända, och rör i stort de befintliga verksamheternas behov av yta för utemiljö, parkering och angöring, samt dagvattenhantering. Synpunkter har också kommit om trafikbuller mot bostäder.

Inga sakägare, grannar eller övriga boende har framfört synpunkter under samrådet.

Alla synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden finns i bilagan Samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning efter samrådet  
Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande frågor studerats i det fortsatta planarbetet

- Dagvatten, befintlig situation och möjliga åtgärder.
- Möjlighet att plantera träd och annan grönska.
- Varsamhetsbestämmelse för takkupor.
- Förtydligande angående trafikbuller mot bostäder
- Förtydliganden gällande den befintliga trafiksituationen i området och förslagets konsekvenser för angöring och parkering.

#### Ändringar efter samrådet

Förslaget är ändrat så att två nya planbestämmelser tillkommer. 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. Syftet med planen har kompletterats med texten ”*Gårdsmiljön ska utformas så att förskoleverksamhetens behov tillgodoses*” för att säkerställa gårdens kvaliteter för barnen över tid. Planbeskrivningen har förtydligats med fler illustrationer.

#### Granskning

Planen ställdes ut för granskning under perioden 2019-09-25 – 2019-10-23. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom kungörelse på stadens digitala anslagstavla 2019-09-25. Planförslaget visades i Fyrkanten på Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

#### Synpunkter inkomna under granskning

Under granskningen har 11 yttranden inkommit.  
Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom.  
Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

#### Remissinstanser

Länsstyrelsen

Ingen erinran mot planen.

Trafikverket  
Ingen erinran mot planen.

Försvarsmakten  
Ingen erinran mot planen.

Lantmäterimyndigheten i Stockholm  
Ingen erinran mot planen.

Stockholm Exergi  
Befintliga ledningar och anläggningar inom fastigheten måste beaktas. Kontaktuppgifter till Stockholm Exergi för olika ledningsslag finns i yttrandet. I övrigt ingen erinran mot planen.

Fastighetskontoret  
Kontoret ser positivt på planen.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm  
Inga synpunkter på planen.

Trafikkontoret  
Det är viktigt att säkerställa att trafikfunktionen eller trafiksäkerheten i anslutning till kvarteret inte försämras vid en förändring av verksamheternas omfattning. När det gäller leveranser bör planbeskrivningen kompletteras med en lämplig lösning för leveranser och angöring. Det är inte säkert att parkeringsplatser kan skyltas om och användas, det behöver ses över i det fall det skulle bli aktuellt.

Behovet av cykelparkering bör läggas till i planbeskrivningen. De föreslagna 12 cykelparkeringsplatserna tillgodoser inte det behov som finns. Man bör sträva efter att utöka antalet cykelparkeringsplatser så mycket det går, med hänsyn till de andra verksamheternas behov av gårdsyta, och också se efter om det är möjligt att använda ytor inne i byggnaden. Cykelparkering bör vara lättåtkomlig och försedd med möjlighet till ramlåsning.

Stockholm Vatten och Avfall (Avfallsfrågor)  
SVOA ser positivt på att det planeras för soprum i fastigheten och påminner om att riktlinjer i "Projektera och bygg för god avfallshantering" ska följas. Vidare bör man möjliggöra matavfallsinlämning för att uppfylla stadens mål. Fastighetsägare ska enligt föreskrifter erbjuda boende insamling av grovavfall.

Detta skulle kunna förläggas i föreslaget soprum. Föreslagna platser för angöring på Nytorgsgatan och Skånegatan är bra.

#### Stockholm Vatten och Avfall (VA-frågor)

Det förutsätts som tidigare nämnts vid samrådet att befintliga servisledningar för vatten och kombinerat avloppsvatten till fastigheten kommer att användas.

SVOA är nöjda med vad som framgår av granskningshandlingarna beträffande dagvattenhanteringen, med ett litet tillägg. I det vidare arbete med utformning av dagvattenhanteringen bör anläggningar som renar dagvattnet prioriteras framför anläggningar som endast verkar fördröjande. Alternativt kan renande/filtrerande steg komplettera föreslagen fördröjning. Det är positivt att andelen gröna och genomsläppliga ytor på kvarterets gårdsytor om möjligt ökar. I övrigt inget att erinra.

#### Storstockholms brandförsvär

Vi vill förtydliga att vårt yttrande enbart behandlar den föreslagna detaljplanen. Brister i förskolans byggnadstekniska brandskydd har kommit till vår kännedom. För att dessa brister ska åtgärdas behöver lokalerna och verksamheten anpassas efter gällande byggregler. Vi förutsätter därför att förskolans användning kommer att prövas vidare i lov- och byggprocessen.

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Inga inkomna yttranden.

#### **Besvärberättigade**

Inga inkomna yttranden.

#### **Övriga**

Inga inkomna yttranden.

#### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Förskolornas tillgång till friyta för utevistelse inom fastigheten, och gårdens kvalitet för barnen
- Säkerställa angöring för transporter om verksamheter får utökat behov
- Antal cykelparkeringsplatser inom fastigheten

- Undersöka möjligheten till att plantera träd och annan grönska på gården

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Förskoleverksamheternas gård för utevistelse

**Länsstyrelsen, Skönhetsrådet och Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen** har framfört synpunkter på förskoleverksamheten. De rör att gårdens yta inte är tillräckligt stor för verksamheternas behov och att gårdens gröna kvaliteter är bristfälliga. Boverkets riktlinjer som finns för yta för utevistelse följs inte. Skönhetsrådet anser att förskoleverksamheten bör minska i omfattning.

**Stadsbyggnadskontoret** anser att förskoleverksamheten genom sin närhet till lekplatser och övriga friytor har möjlighet att tillgodose barnens behov av varierad lek och utevistelse. Schemaläggning och överenskommelser pedagoger emellan gör att gården används växelvis. Syftet med planen har kompletterats med texten "Gårdsmiljön ska utformas så att förskoleverksamhetens behov tillgodoses" för att säkerställa gårdens kvaliteter för barnen över tid, och att övriga verksamheters behov får stå tillbaka. Genom planbestämmelse om maximal yta för lokaler för förskoleverksamhet begränsas verksamheten till den befintliga ytan. Gården är liten och möjligheterna att förbättra gårdens gröna kvaliteter är begränsande. Kontoret har inte ställt krav på vegetation, däremot att gården inte får hårdgöras i syfte att bibehålla en god dagvattenhantering. Att marken inte hårdgörs ger i sin tur en bra förutsättning för vegetation. Kontoret anser att fastighetsägaren i samråd med hyresgästerna kan utforma gården själva. Kontoret har gjort bedömningen att förskoleverksamheten är värdefull och fungerande i sin nuvarande form och därför bör ges möjlighet till fortsatt drift, men inte utökas.

### **Angöring för transporter**

**Trafikkontoret** framför att det behöver säkerställas att god angöring kan ordnas om verksamheternas behov av angöring och leveranser skulle öka i omfattning. Det är inte säkert att bilparkeringsplatser kan skyltas om och användas, en redogörelse för det behövs i planbeskrivningen.

**Stadsbyggnadskontoret** har visat att angöring kan klaras i den befintliga situationen. Med tanke på att fastighetens byggrätt redan är fullt utbyggd och verksamheterna är igång sedan lång tid, så är det inte sannolikt med en stor förändring i behovet av angöringsplatser. En utökning av vård- och omsorgsdelen leder till att annan verksamhet minskar, vilket också kan leda till färre transporter. Kontoret anser att situationen kring angöring och

*parkering bör ses över när det blir aktuellt, om och när ett utökat behov uppstår, och med de förutsättningar som gäller då. Planbeskrivningen har förtydligats med att omskyltning av bilparkeringsplatser eventuellt kan göras. Att gatan används för nyttotrafikens angöring framför bilparkeringsplatser ligger i linje med stadens framkomlighetsstrategi.*

#### Cykelparkering

**Trafikkontoret** framför att behovet av cykelparkering bör läggas till i planbeskrivningen. De föreslagna 12 cykelparkeringsplatserna tillgodoser inte det behov som finns. Man bör sträva efter att utöka antalet cykelparkeringsplatser så mycket det går, med hänsyn till de andra verksamheternas behov av gårdsyta, och också se efter om det är möjligt att använda ytor inne i byggnaden.

**Stadsbyggnadskontoret** håller med om att antal cykelplatser på gården är otillräckligt, men anser att förskoleverksamheternas behov av gården är större cyklisternas behov av platser.

Planbeskrivningen har förtydligats med att cykelparkering bör utökas inne i byggnaden. I övrigt hänvisas till cykelparkering på allmän plats.

#### Dagvatten

**Stockholm Vatten och Avfall** är nöjda med dagvattenutredningen men önskar förtydliga att rening ska prioriteras framför fördröjning, alternativt ska föreslagen fördröjning kompletteras med rening.

**Stadsbyggnadskontoret** förtydligar detta i planbeskrivningen.

#### Ändringar efter granskningen av planen

- En utförandebestämmelse har lagts till på plankartan i syfte att ge en god dagvattenhantering: Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.
- På plankartan har begreppet ”komplementbyggnad” ersatt ”mindre byggnadsverk som förråd eller dylikt”. Det är en redaktionell ändring.
- Planbeskrivningens stycke om dagvatten har kompletterats kring rening och filtrering.
- Planbeskrivningen stycke om parkering och angöring har förtydligats gällande möjligheten att skylta om p-platser på gatan.
- Planbeskrivningens stycke om cykelparkering har förtydligats gällande att fler cykelparkeringsplatser bör ordnas invändigt.
- Planbeskrivningens genomförandedel om tekniska frågor har förtydligats kring ledningar och avfallshantering.

- I planens syfte har användningen ”kontor” lagts till i uppräknings över verksamheter som bekräftas. Det är en redaktionell ändring.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Utifrån inkomna synpunkter har en huvudsaklig intressekonflikt kring de begränsade gårdsytorna identifierats. Verksamheterna är välfungerande, uppskattade och trygga, men det framgår att flera verksamheter egentligen skulle ha mer yta för att fungera optimalt och enligt riktlinjer. De brister på yta som finns kompenseras genom användning av allmän plats utanför fastigheten. Det gäller främst förskoleverksamheternas utevistelse, där schemaläggning behövs för att dela upp användning av gården över dagen. Förskolorna är också hänvisade till områdets parker för att ge barnen tillgång till plats för lek. Tillgången på cykelparkering är bristfällig och i en avvägning ska utrymmet på gården i första hand vara för förskolornas behov. För att säkerställa plats för angöring för transporter behöver gatan tas i anspråk. Det är tillfredsställande i befintlig situation, men om verksamheter växer, med behov av fler transporter som följd, kan det bli svårt att tillgodose en bra arbetsmiljö och en god tillgänglighet. Även dagvattenhanteringen på gården är godtagbar, men kräver en helhetssyn i placering och utförande så att behoven för boende, barn, äldre, cyklister och grönska tillgodoses så långt möjligt.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att förskoleverksamheten är värdefull 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.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson  
planchef

Sophia Norrman Winter  
stadsplanerare