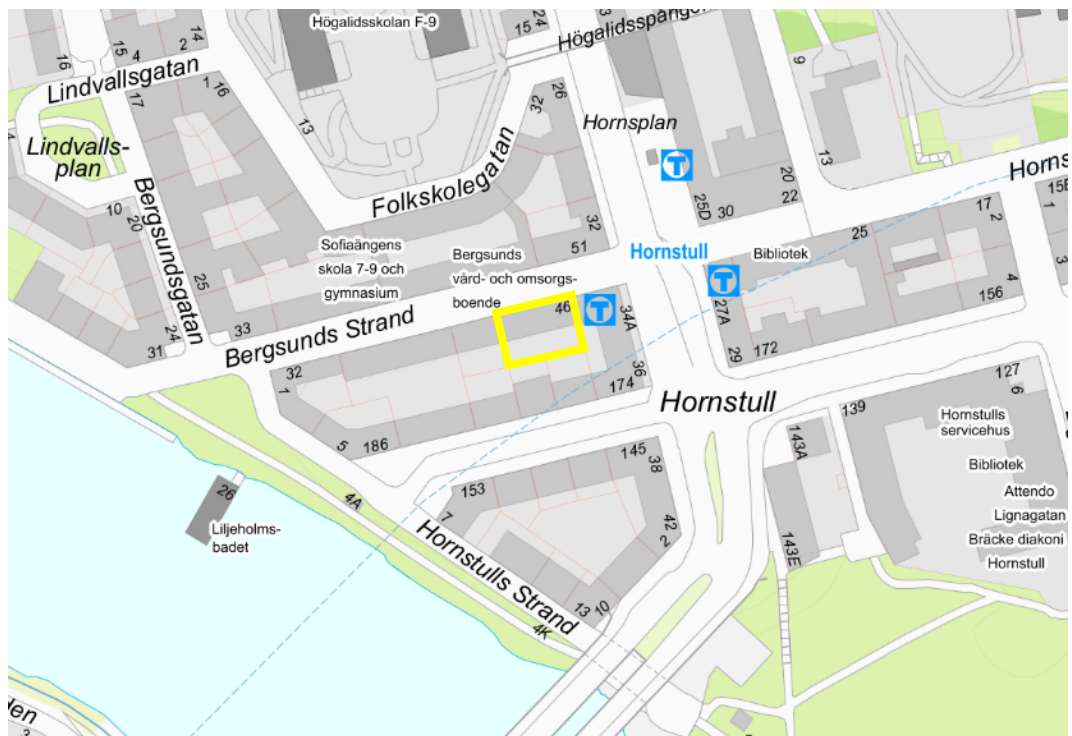




Planbeskrivning för detaljplan för fastigheten Sågen 20 i stadsdelen Södermalm, dp 2023-12025



Planområdet utgörs av fastigheten Sågen 20 markerat med gult i ovanstående bild.

Sammanfattning

Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sågen 20 genom en påbyggnad om en våning på huvudbyggnaden med indrag från gata och gård, samt bekräfta nuvarande användning för centrum och bostad i bottenvåningen.

Planområdet är beläget på Bergsunds strand 42 på fastigheten Sågen 20 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 950 kvadratmeter. Fastigheten Sågen 20 ägs av bostadsrättsföreningen Sågen 20. Planförslaget möjliggör ett tillskott av tre nya bostäder genom att riva befintlig vindsvåning och möjliggöra en påbyggnad på nuvarande huvudbyggnad med en indragen våning och cirka 950 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Beslutet bygger på kriterier i 5 § i miljöbedömningsförordningen.

Tidplan

Granskning	12 mars – 8 april 2025
Antagande	12 juni 2025

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	12
Befintligt	12
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	19
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	20
Kommunala	20
Riksintressen	22
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden	25
Kulturmiljö	25
Fysisk miljö	26
Sociala förhållanden	27
Teknik	27
Service	27
Trafik	27
Konsekvenser	28
Bostadsförsörjning	28
Natur	29
Miljö	29
Miljökvalitetsnormer	34
Hälsa och säkerhet	36
Social hållbarhet	37
Riksintresse	38
Trafik	38

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder på fastigheten Sågen 20 genom en påbyggnad om en våning på huvudbyggnaden med indrag från gata och gård, samt bekräfta nuvarande användning för centrum och bostad i bottenvåningen.

Beskrivning av detaljplanen

Avsedd utveckling för fastigheten Sågen 20, i stadsdelen Södermalm, är att möjliggöra för en påbyggnad om en våning för bostadsändamål genom att tillåta en högre nockhöjd samt möjliggöra för lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Förslaget innebär att den befintliga vindsvåningen rivs för att ge plats åt påbyggnaden. Förslaget innebär även möjlighet att tillgänglighetsanpassa gården. Förslag till bebyggelse har utformats och placerats på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta har gjorts genom att takfoten tillvaratagits och reglerats på plankartan. Fastigheten ägs och förvaltas av bostadsrättsföreningen Sågen 20. Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Ärendeinformation

Detaljplan för Sågen 20 i stadsdelen Södermalm, Stockholms stad, S-dp 2023-12025, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2023 § 17.

Planhandlingar

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

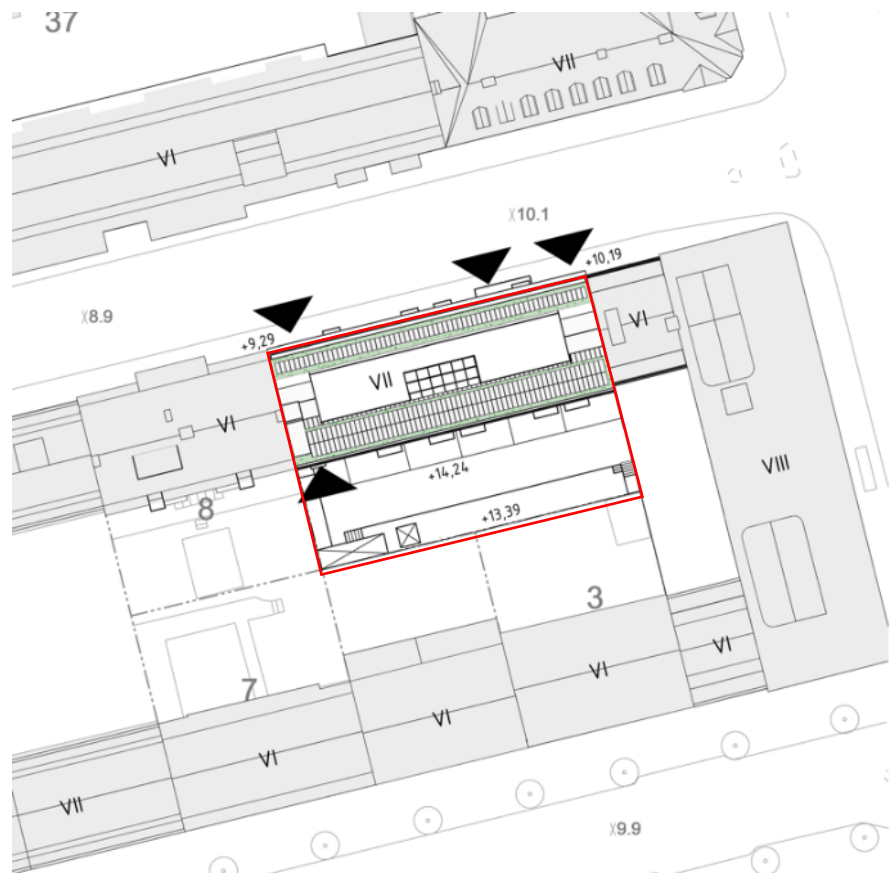
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Pitchayan Buachoom och kartingenjör Anette Jonsson på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Bergsunds strand 42 på fastigheten Sågen 20 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 950 kvadratmeter. Fastigheten Sågen 20 ägs av bostadsrättsföreningen Sågen 20. Planförslaget möjliggör ett tillskott av tre nya bostäder genom att riva befintlig vindsvåning och möjliggöra för en påbyggnad om en våning och takterrass. Påbyggnaden ska vara indragen mot gata och gård. Planförslaget bekräftar den nuvarande användningen av cirka 680 kvadratmeter lokaler och cirka 80 kvadratmeter bostad i bottenvåningen.



Situationsplan. Planområdet är markerat i rött (Axeloth arkitekter).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Kvarteret Sågen ska enligt 1880-talets stadsplaneschema utformas med gemensamt fasadliv och takfotshöjd. Det gemensamma fasadlivet består alltså, medan takfotshöjden utmed Bergsunds strand varierar. De varierande takfotshöjderna får sin förklaring genom att de indragna våningarna längst upp, som betraktas som en sjätte våning, i de äldre fastigheterna på sin tid var godkända som ett undantag från de i Byggnadsordningen 1876 föreskrivna fem

våningarna. Dessa fastigheter får därmed två takfotslinjer, en under och en över den indragna våningen.

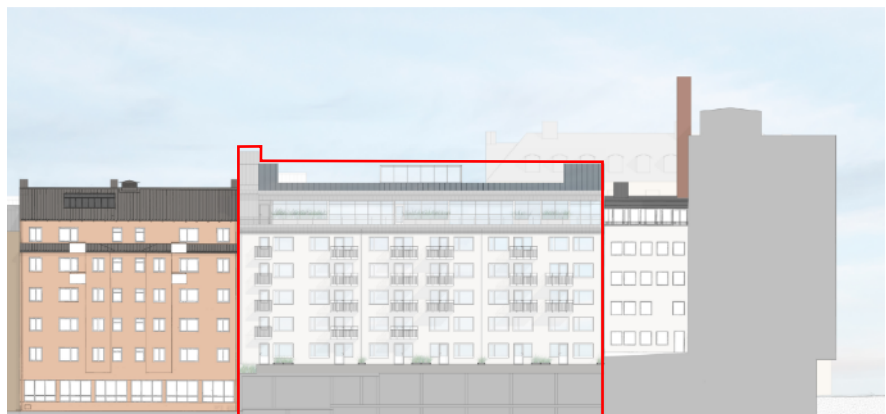
Byggnaden på Sågen 22 byggdes på 1960-talet lägre och når därmed inte upp till en gemensam takfot. Gaveln på kontorshuset Sågen 19 med sin högre höjd och volym mot Långholmsgatan dominerar kvarteret.



Sektion genom Bergsunds strand. Sågen 22 markerat i rött (Axeloth arkitekter).



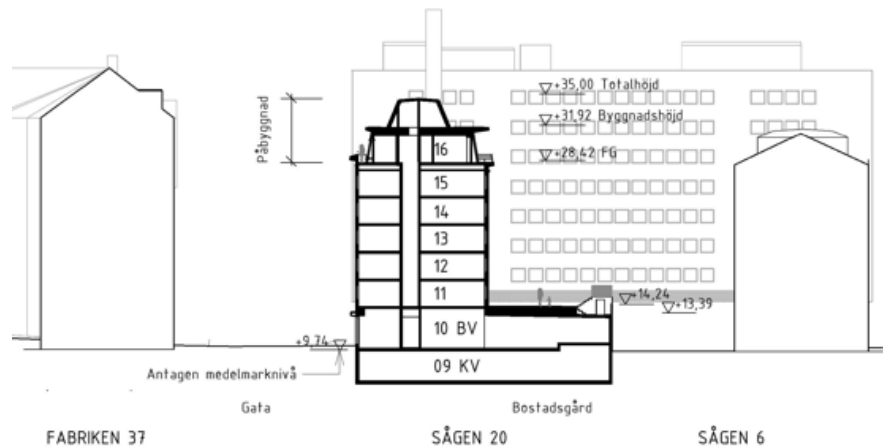
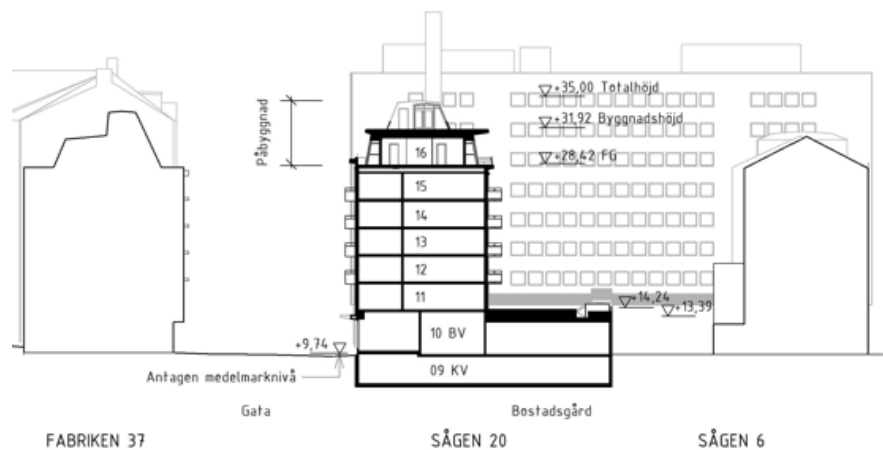
Fasad mot gata. Sågen 20 markerat i rött (Axeloth arkitekter).



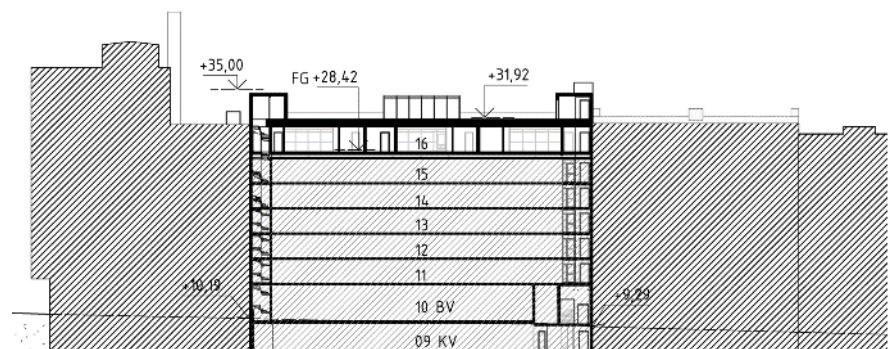
Fasad mot gård. Sågen 20 markerat i rött (Axeloth arkitekter).

Den föreslagna påbyggnaden förhåller sig till platsens skala och utgör ett komplement till befintlig bebyggelse. Påbyggnaden som föreslås innebär att 1960-talsarkitekturen får en framträdande roll.

Den nya bostadsvåningen föreslås utformas med lutande väggar likt påbyggnaderna på de omliggande fastigheterna och med ett indrag på cirka 1 meter från både gata och gård. Förslaget innebär att den befintliga vindsvåningen rivs.



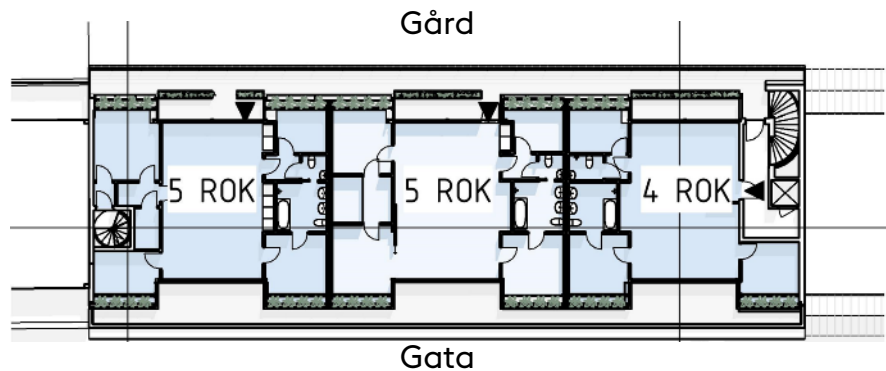
Sektioner på planförslaget. På andra sidan gatan (Bergsunds strand) illustreras de lutande väggarna som förslaget hämtar inspiration från (Axeloth arkitekter).



Sektion på planförslaget från Bergsunds strand (Axeloth arkitekter).

Den befintliga takfoten återskapas som ett karaktärsskapande byggnadselement vid påbyggnadens räcke. Påbyggnaden blir högre än den befintliga vindsvåningen. Den nya volymen föreslås under ett utskjutande tak och med en övre takfot som sticker ut cirka 60 cm från fasad mot gata och cirka 24 cm smal. Påbyggnadens väggar föreslås i glas likt bottenvåningen. Utöver ett indrag på cirka 1

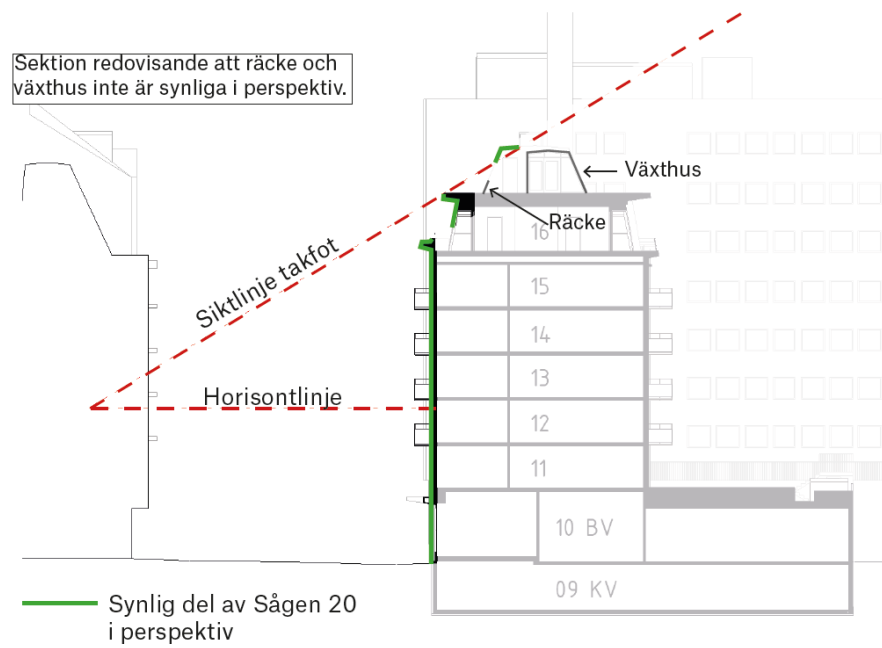
meter i fasaden mot gatan föreslås ytterligare ett indrag på cirka 1,5 meter för delar av fasaden, för att tillgodose uteplatser till de nya bostäderna.



Planlösning med förslag på lägenhetsfördelning. Förslaget inkluderar två femmor och en fyra. Här visas även förslag på indrag både mot gata och gård, samt de extra 1,5 meters indragen för uteplatser mot gatan (Axeloth arkitekter).



Perspektivbild på fasad mot gata från Bergsunds strand (Axeloth arkitekter).



Redovisning av fasaden mot gatan där varken växthuset eller räcket är synliga (Axeloth arkitekter).



Perspektivbild från Bergsunds strand (Axeloth arkitekter).



Perspektivbild från Långholmsgatan (Axeloth arkitekter).



Perspektivbild från grannfastighetens innergård (Axeloth arkitekter).



Perspektivbild från innergården (Axeloth arkitekter).

Ovanpå det nya taket iordningställs en gemensam takterrass som ligger på avstånd från takfoten för att undvika synliga räcken från gatan. Taket föreslås kläs in med plåt som harmoniserar med taklandskapet i närområdet.

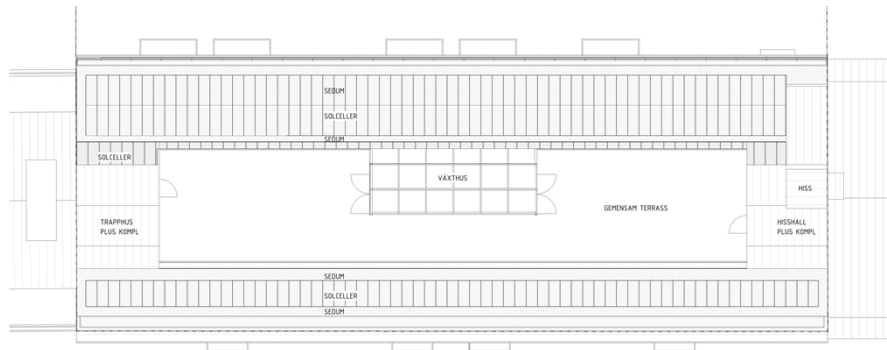


Perspektivbild ovanifrån där omgivningens taklandskap syns. Sågen 20 är markerad i rött (Axeloth arkitekter).

På takterrassen föreslås ett växthus, vegetationsbeklätt tak och solceller.



Sektion i perspektiv (Axeloth arkitekter).



Takplan som visar föreslagen gemensam takterrass, vegetationsbeklätt tak med plats för solceller och förslag på placering av växthus (Axeloth arkitekter).

Kvartersmark

Markanvändningen för Sågen 20 kommer fortsatt att utgöras av bostäder med lokaler i bottenvåningen.

Befintligt

Bergsunds strand är präglad av 1960- och 1970 tals-byggnaderna längs gatan och 1880-talskaraktären är i mångt och mycket försvunnen. Längs Bergsunds strand är de flesta byggnaderna från 1880-talet rivna och ersatta med byggnader från andra halvan av 1900-talet. Längst västerut på gatan och längs Hornstulls strand finns några 1880-talshus kvar men karaktären har ändå gått förlorad till följd av omfattande fasadhyvlingar och påbyggnader.



Vy från Hornstull centrum, fastigheten Sögen 20 är utpekad med röd pil. Här syns också den karaktäristiska takfoten som sticker ut över fasaden (Stadsbyggnadskontoret).

Gatan har genomgående relativt mörka fasader och inte sällan slutna sockelvåningar. Det ligger en ICA-butik i bottenvåningen på fastigheten Sögen 20. Längst västerut på gatan finns några mindre butiker och en verksamhetslokal. Byggnaden i hörnet Bergsunds strand och Hornstulls strand, på fastigheten Sögen 15, har fått ett sentida tillägg i form av balkonger.

En markerad platsbildning har skapats längst västerut på gatan genom ursparningar i kvarteren Fabriken och Bergsunds hörn.

Öster om Sögen 20 finns en fasadyta som tillhör Sögen 19 men har karaktären av ett infill på grund av sin moderna utformning och snäppet indragna fasadliv.

Från ovan karakteriseras taken på Bergsunds strand av de indragna våningarna överst på byggnaderna med ofta brant lutande takfall i plåt, i vissa fall med fönster. Eftersom gatan lutar svagt ner mot vattnet trappas taken mot väster för att möta nivåskillnaden. De äldre husens påbyggnader gör att byggnaderna i kvarterets generella våningshöjd numera är sex våningar istället för den ursprungliga planens fem våningar.



Bild från Sågen 20 västerut. Flera byggnader har knäckta tak med låga brant lutande delar närmast gatan (Bostadsrättsföreningen Sågen 20).

Sågen 20 ingår i ett taklandskap med byggnader från samma tid som präglas av ljusa tak.



Bild på kvarteret Fabriken intill kvarteret Sågen där taklandskapet präglas av ljus plåt (Bostadsrättsföreningen Sågen 20).

Taket på Sågen 20 har en takfot som är något uppåtvinklad. Taket lutar inåt mot den plåtklädda vindsvåningen där vattenavrinningen löses invändigt. Taket är bandtäckt i svart falsad plåt.



Fastigheten Sågen 20 norrifrån med befintlig vindsvåning och takfot markerad i rött (Bostadsrättsföreningen Sågen 20).



Bild västerifrån på Bergsunds strand med Sågen 20 till höger i bild, utpekad med röd pil (Bostadsrättsföreningen Sågen 20).



Vy på taket västerut mot Liljeholmsviken (Stadsbyggnadskontoret).

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen reglerar följande användningsbestämmelser:

B – Bostäder.

(B₁) – Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +5 meter över angivet nollplan.

(B₂) - Bostäder. Avgränsad vertikalt uppåt till -45.5 meter över angivet nollplan.

C – Centrum.

(C₁) – Centrum. Avgränsad vertikalt nedåt till +5 meter över angivet nollplan.

(C₂) – Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till -45.5 meter över angivet nollplan.

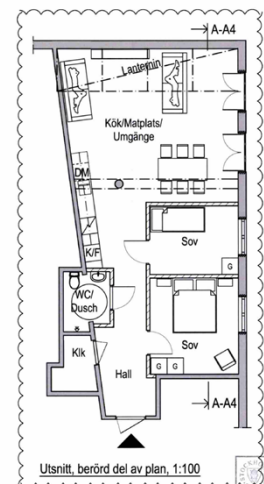
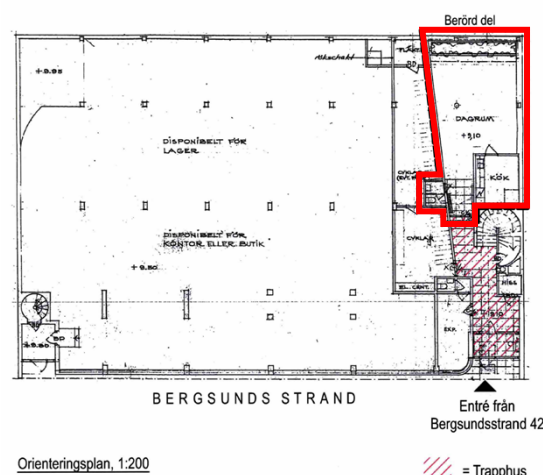
(T₁) – Tunnelbana. Avgränsad vertikalt nedåt till -45.5 meter och uppåt till +5.0 meter över angivet nollplan.

Syftet med användningsbestämmelserna är att möjliggöra för nya bostäder samt bekräfta nuvarande användning av befintliga bostäder, centrumändamål i bottenvåningen och tunnelbanan. Motivet till B₁, B₂, C₁ och C₂ är att användningen för bostäder och centrumändamål avgränsas där tunnelbanan gäller.

Detaljplanen reglerar följande egenskapsbestämmelser

ö₁ – Marken får endast förses med underbyggd gård med planterbart bjälklag. Komplementbyggnad med en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 15 kvadratmeter och ennockhöjd om högst +18,5 meter över angivet nollplan tillåts ovan planterbart bjälklag. Även lanterniner till en höjd av maximalt +14,5 meter, ventilation till en höjd av maximalt +15,5 meter och trappa till en höjd av maximalt +15,2 meter ovan angivet nollplan tillåts ovan det planterbara bjälklaget.

Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen mot gata och ska även anordnas i bottenvåningen under gård. I övriga våningar får inte lokaler för centrumändamål anordnas. Befintlig bostad under gård tillåts. Bostadsentréer och bostadskomplement mot gata tillåts.



Befintlig bostad under gård markerad i rött och en inzoomad bild på planlösningen till höger (Stadsbyggnadskontoret).

h₁ – Högsta nockhöjd är 35 meter över angivet nollplan

h₂ – Högsta nockhöjd är 32 meter över angivet nollplan

h₃ – Högsta nockhöjd är 28.5 meter över angivet nollplan

h₄ – Högsta nockhöjd är 14.5 meter över angivet nollplan

h₅ – Högsta totalhöjd på växthus är 3 meter

h_6 – Högstanockhöjd på loftgång är 28.5 meter över angivet nollplan

p_1 – Minsta avstånd mellan växthus och fasad mot gata får inte understiga 3 meter.

p_2 – Minsta avstånd mellan komplementbyggnad och intilliggande gård får inte understiga 3 meter.

p_3 – Växthus får placeras på taket.

o_1 – Minsta takvinkel är 25 grader.

f_1 – Balkonger ska finnas mot gata. Balkonger mot gata får ej inglasas.

f_2 – Räcke får uppföras till en lägsta höjd om 1.1 meter och en högsta höjd om 1.5 meter.

f_3 – Takfötter mot gata ska utformas likt befintlig.

Lägsta schaktningsnivå är +5.2 meter över nollplanet. Får underskridas av tunnelbana.

e_1 – Största byggnadsarea för växthus är 30 kvadratmeter.

Syftet med egenskapsbestämmelserna är att möjliggöra för en påbyggnad om en våning med indrag från gata och gård, ett växthus på taket, möjlighet att tillgänglighetsanpassa gården samt möjlighet att upprätta komplementbyggnad på gården. Befintliga lanterniner, ventilation, trappa och trapphuset som sticker upp mot Sågen 19 bekräftas. Placering och höjd av växthus och komplementbyggnad regleras med egenskapsbestämmelserna.

Syftet med att reglera takvinkeln är att åstadkomma huvudhöjd i trappan. Takvinkeln följer befintlig trappas lutning. Den nya övre och nedre takfoten mot gata ska utformas likt den befintliga, då den befintliga takfoten har identifierats som ett karaktärsdrag för byggnaden.

Bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 32 dBA (fast) vid tågpassage. Eftersom planen omfattar hela byggnaden och fastigheten gäller denna ljudnivå även vid en eventuell framtida nybyggnation inom planområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Sågen 20 som ägs av bostadsrättsföreningen Sågen 20.

Rättigheter

Inom planområdet finns avtalsservitut för fjärrvärmeledning (08/1937) samt officialservitut för tunnelbana (0180K-2002-00392.1). Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och påverkas inte av planens genomförande. Officialservitut för tunnelbana får planstöd.

Nya byggrätter får uppföras under förutsättning att byggaktören kontrollerar och säkerställer att nya laster inte påverkar tunnelbaneanläggningen negativt. I det fall nya laster påverkar anläggningen/servitutet negativt kan byggherren behöva ta ner lasterna på sidan om tunnelbaneservitutet.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Byggaktören måste, innan planens antagande, teckna genomförandavtal med Region Stockholm för att säkra anläggning och trafik i tunnelbaneanläggningen både under genomförandet och anläggningarnas livstid.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan 0180-6171 från 1964 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Inga tekniska åtgärder bedöms genomföras. I samband med renovering är ambitionen att en avsevärd förbättring av byggnadens energiprestanda ska ske enligt fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark som innefattar detaljplanens genomförande.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Granskning 12 mars – 8 april 2025

Antagande 12 juni 2025

Laga kraft, tidigast juli 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Beslutet bygger på kriterier i 5 § i miljöbedömningsförordningen.

Det som talar emot en betydande miljöpåverkan är att vegetationsbeklädda tak och ett växthus föreslås för att skapa en grönare miljö och för att förbättra dagvattenhanteringen. Hårdgjorda ytor på taket minskar vilket minskar avrinningen.

Föroreningshalterna i dagvattnet minskar generellt. Ingen påverkan på miljökvalitetsnormerna för recipienten Strömmen bedöms ske.

Planförslaget innebär att byggnaden byggs på med en våning med takterrass och hisstopp. Påbyggnaden har en liten påverkan på stadsbilden. Ny övre och under takfot ska utformas likt befintlig takfot eftersom befintlig takfot bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Ingen betydande påverkan på ljusförhållanden eller luftmiljö förväntas med genomförandet av planförslaget. Trafikbullernivåer är inom riktvärden och bostäder planeras med tysta utrymmen. Ingen översvämningsrisk föreligger. Vibrationer från tunnelbanan är låga och inom riktlinjerna.

Tre nya lägenheter föreslås tillkomma och utrymning är möjlig via trapphus och räddningstjänstens utrustning. En takterrass möjliggör ökad social samvaro för boende i huset.

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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandtekniskt utlåtande* (Briab, 2024)
- *Dagvattenhantering* (Novaterra, 2024)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2024)
- *Luftmiljö* (Tyréns, 2024)
- *Miljöteknisk undersökning* (Tyréns, 2024)
- *Stomljudsutredning* (ACAD, 2024)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2024)

Övrigt underlag

- *Solstudier* (Axeloth arkitekter, 2024)
- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (Stadsbyggnadskontoret, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För området gäller plan 0180-6171 från 1964. Gällande detaljplan möjliggör för bostäder i sex våningar där bottenvåningen ska inredas för affärs- eller kontorsändamål samt gård som endast får underbyggas för garageändamål. Högsta angivna hushöjd över nollplanet regleras till +28,0 meter. Kvarterets höjder trappas efter gatan med högsta angivna hushöjd om +26 meter, +27 meter, +28

meter och högst +38 meter i fastigheten mot Långholmsgatan. Gården får byggas under med en byggnad med högsta hushöjd om +12,0 meter över nollplanet. Delar av fastigheten omfattas av begränsning av källarvåningar med anledning av underliggande tunnelbana. Ingen genomförandetid återstår.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör bostäder i form av en vånings påbyggnad på befintlig huvudbyggnad på fastigheten Sågen 20. Bostäderna avses uppföras som bostadsrätter. Den aktuella fastigheten ligger centralt i ett kvarter med olika byggnadsstilar och med närhet till både buss och tunnelbana. Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge är planförslaget positivt för stadslivet och en del i att uppnå översiktsplanens intentioner.

En vånings påbyggnad på huvudbyggnad ska ske med stor hänsyn till Södermalms höga kulturhistoriska värden och karaktärsdrag. Arkitektur och gestaltning behöver noggrant studeras, till exempel kompositionen i kvarteret. Det är även viktigt att studera och bedöma den upplevda fasadens höjd mot gatan och omgivande bebyggelse utanför kvarteret samt påbyggnadens påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv.

Översiktsplan

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

Byggnadsordningen

Fastigheten Sågen 20 och området intill förhåller sig till stenstadens stadsbyggnadskaraktär. Byggnadsordningens vägledning för stenstad i de delar som är relevant för projektet är att motivera för höga byggnader som bryter mot stenstadens enhetliga höjdskala ur stadsbildssynpunkt. Vidare ska konsekvenser för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter beaktas. Karaktärsskapande material, kulörer eller byggnadsdelar ska i så stor utsträckning som möjligt tillvaratas.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom riksintresset för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport och inom riksintressets påverkansområde för flyghinder.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂), som innebär att dygnsvärdet inte får vara högre än 60 µg/m³, klarades år 2022, både vid Stockholms stads och Trafikverkets mätstationer.

Dygnsmedelvärdet är det normvärde för NO₂ som genom åren varit svårast att klara. Även om NO₂-halterna snabbt har minskat i staden de senaste fem åren så når alla mätstationer fortfarande inte upp till nationella miljökvalitetsmålet. För att nå nationella miljökvalitetsmålet ska årsmedelhalten underskrida 20 µg/m³.

För partiklars miljökvalitetsnorm (PM₁₀) där dygnsvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³ klaras även detta för detaljplanen.

Dygnsvärdet för NO₂ inom detaljplanen ligger på 24-30 µg/m³ och dygnsvärdet för PM₁₀ inom detaljplanen ligger på 10-15 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE657834-162783). Enligt VISS (2024-04-26) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk potential 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Fastighetens tekniska avrinningsområde är Henriksdals reningsverk.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bergsunds strand. Ljudnivån vid befintlig fasad varierar mellan 55 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå beroende på våningsplan enligt stadens bullerkarta. Längs Bergsunds strand är ljudnivån mellan 60-70 dBA ekvivalent nivå på 2 meters höjd.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten har idag inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i

källarplanet och ansluts sedan direkt till det kommunala ledningsnätet som ligger på Bergsunds strand. Ledningsnätet i området består av ett kombinerat avloppssystem som avleds till Henriksdals reningsverk som efter rening släpps till recipienten Strömmen.

Spill- och dagvatten är separerade inom fastigheten. Från tomtgränsen sammanförs de sedan i den kommunala kombinerade ledningen på Bergsunds strand.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

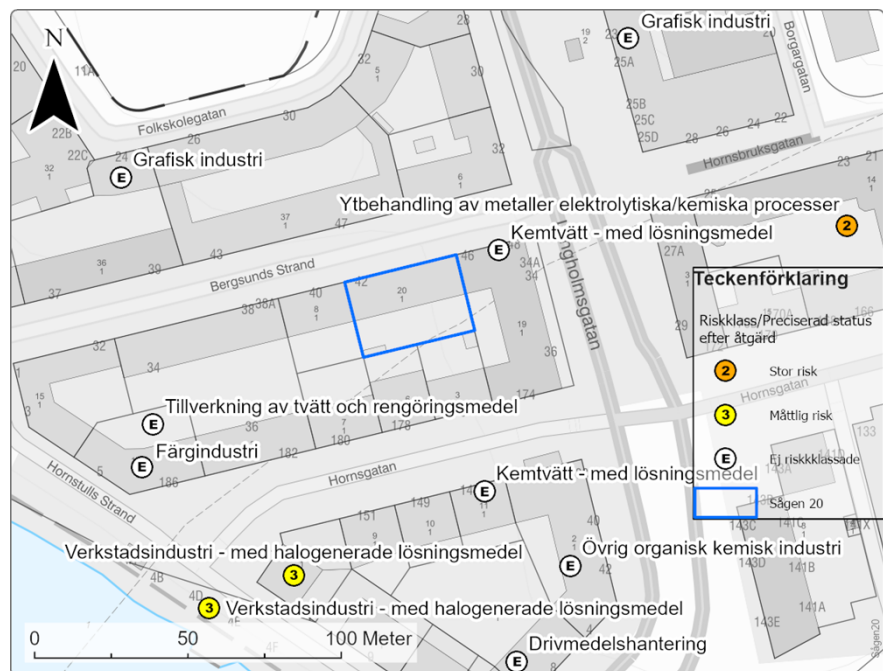
Fastigheten är belägen i ett lågriskområde för översvämningar. Risken för att det aktuella planområdet översvämmas av Mälaren bedöms som minimal med hänsyn till markens höjdnivåer. Mälaren har en vattenyta som ligger 0,7 meter över nollnivån för landet i höjdsystemet RH2000. Anslutande gator runt kvarteret Sågen har en plusnivå på cirka 10 meter över nollnivån. Markhöjderna på befintlig bjälklagsgård medför idag att vattenansamlingar kan uppstå lokalt vid kraftig nederbörd, dessa vattenansamlingar bedöms dock inte nå lägenheter då entréer ligger cirka 1 meter ovanför markytan.

Däremot finns en problematik på grannkvarterens innergårdar då dessa är instängda utan möjlighet till bräddning av dagvattnet via markyta. Sågen 20 bidrar idag till viss del till denna situation vid större nederbörds mängder då dagvattnet från innergården vid skyfall bräddar dagvatten vidare till kringliggande grannkvarters innergårdar. Dessa gårdar har med hänsyn till kvarterens utformning problematik med att skyfallsvatten inte har någon naturlig möjlighet att brädda ut från gårdarna via ytavrinning.

Förorenad mark

Inom fastigheten Sågen 20 har endast bostäder funnits historiskt, men i närheten av fastigheten har flera olika mindre industrier och verksamheter legat. Aktuella verksamheter omfattar kemtvättar, färgindustri, grafisk industri och verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Dessa verksamheter har identifierats, och i vissa fall översiktligt inventerats av länsstyrelsen.

Historiska ortofoton över området visar inga tydliga skillnader mot nutida ortofoton, eftersom de flesta byggnader som idag står i området byggts innan 1960. Utifrån närliggande historiska verksamheter och jordarten i området kan det inte uteslutas att halogenerade lösningsmedel och eventuella andra flyktiga ämnen kan ha spridits till fastigheten Sågen 20.



Potentiellt förorenade områden i närheten av Sågen 20, markerad med blå ruta.

Källa: EBH-kartan, Länsstyrelsernas EBH-stöd (Tyréns).

Vibrationer

Vibrationsmätning som gjorts av ACAD (2024) visar att det på källarplanet (plan -1), närmast tunnelbanan, förekommer stomljud som uppgår till en maximal ljudnivå L_{pASmax} till 38 dBA vid mättillfället. Högre upp i huset på plan 1 uppgår maximal ljudnivå L_{pASmax} till 27 dBA. Högst upp i huset är ljudtrycksnivån från stomljud knappt urskiljbar över bakgrundsnivå och med god marginal mot Region Stockholms Trafikförvaltnings riktlinjer om stomljud.

Geotekniska förhållanden

Jordarten i området utgörs av fyllning som överlagrar postglacial lera. Fyllningen har troligen tillkommit vid byggnation av kvarteret på 1960-talet. Jorddjupet är skattat till 3-5 meter enligt SGU:s jorddjupsmodell.

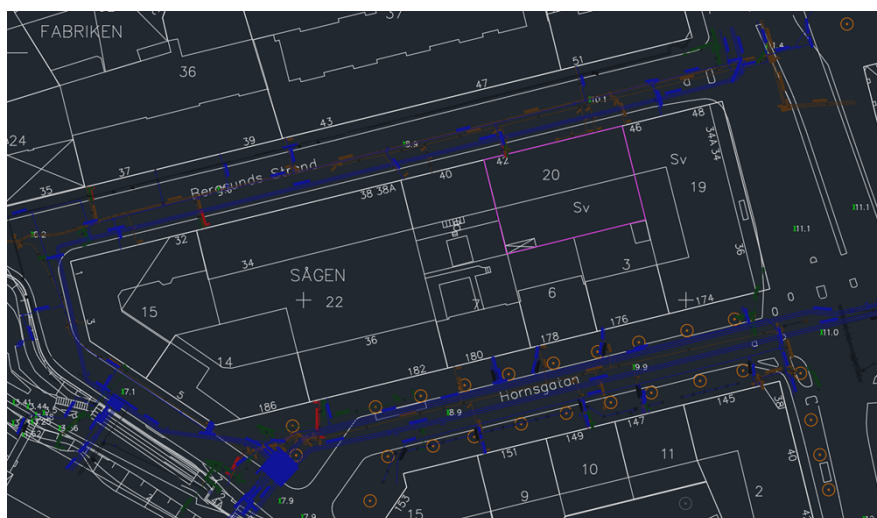
Naturligt avsatta jordlager utgörs av lera vilket har låg genomsläpplighet. Potentiella föroreningar bedöms huvudsakligen transporteras och återfinnas i fyllnadsmaterialet. Fyllnadslagrets mäktighet i området är okänt.



Jordarter i området. Rött med blå prickar = urberg överlagrat av morän, gult = postglacial lera överlagrad av fyllning. Planområdet markerat med blå ruta.
Källa: SGU:s jordartskarta och Lantmäteriet (Tyréns).

Hydrologiska förhållanden

Befintlig dagvattenavrinning från fastigheten idag är beräknad utifrån ett 10 års regn med varaktighet i 10 minuter, avrinningskoefficienten är satt till 0,73. Detta medför ett utflöde från fastigheten på totalt 16,6 l/s. Vid ett 100 års regn med samma parametrar uppgår flödet till 35,5 l/s.



VA-leddningsnätet i området (SVOA), brun ledning är kombinerad ledning för spill- och dagvatten och blå ledning är kallvattenledning (Novaterra).

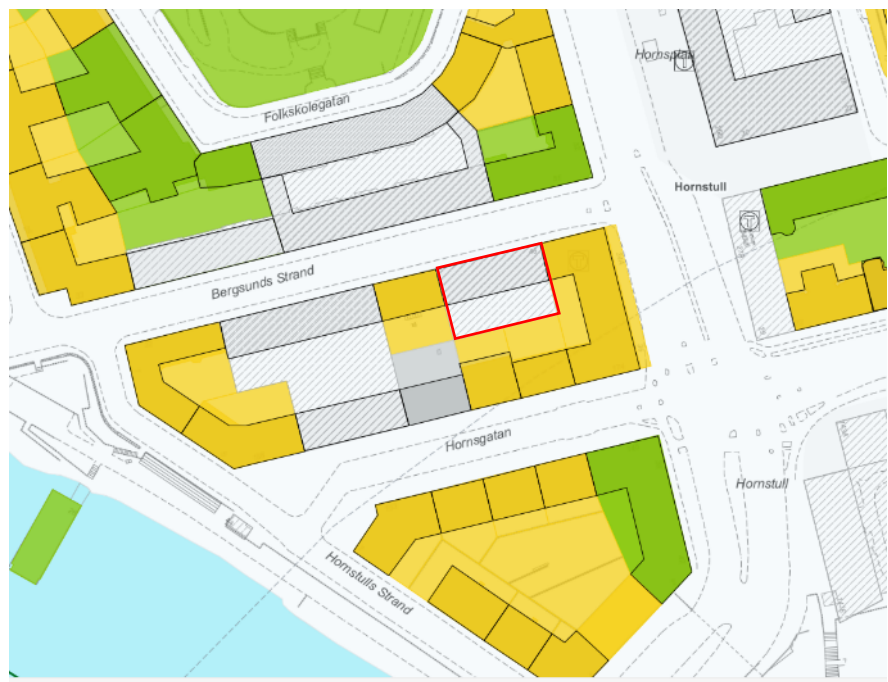
Kulturmiljö

Fastigheten Sågen 20 är streckad i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att den inte är klassificerad.

En kulturmiljöanalys som tagits fram (Tyréns) visar att områdets kulturvärden är relativt begränsade för att vara i Stockholms innerstad. Hornstull är på många sätt en betydelsefull plats och området har genomgått många utvecklingsfaser. Den befintliga bebyggelsen och stadsbilden är dock delvis svårtolkad med försvagade historiska samband och renoverade byggnader som inte har någon anknytning till deras ursprungliga arkitektur.

Taket för byggnaden på fastigheten Sågen 20 var sannolikt ljusare och fasadputsen mörkare när byggnaden uppfördes år 1965. Byggnaden på Sågen 20 är en av de byggnader som snarare präglas av förändringar över tid än berättar om sin ursprungliga tid och funktion. Takfoten som kragar ut över fasaden bedöms dock ha ett kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Sammantaget bedöms fastigheten Sågen 20 inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde förutom den utkragande takfoten.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Fastigheten Sågen 20 inom röd markering (Stadsbyggnadskontoret).

Fysisk miljö

Livsmedelsbutiken i bottenvåningen på Sågen 20 dominerar intrycket av byggnaden. ICAs skyltning upptar merparten av sockelvåningens fasad. Gatan framför byggnaden används för cykelparkering, sopbilar och varuleveranser. Mittemot ICAs entré finns också en busshållplats för bussar mot Reimersholme.

Fasaden som tillhör Sågen 20 är en putsad fasad, som med åren genomgått ett flertal ändringar. Balkonger utmed gatan tillskapades

2020. Framför den dörr som används som personalingång, längst österut i fasaden, sitter en gallerdörr.

Sociala förhållanden

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Södermalm sticker ut bland innerstadsstadsdelarna som det stadsdelsområde där den absolut skillnaden mellan dag- och nattbefolkningen är minst.

Teknik

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

Service

Det finns ett stort och varierat utbud av service runtomkring fastigheten Sågen 20. Hornstull med flertalet butiker ligger cirka 80 meter öster om planområdet.

Trafik

Planområdet angörs idag från Bergsunds strand. Parkering sker i garage med infart från Bergsunds strand. Infarten ligger på fastigheten Sågen 19. Servitut finns för nyttjande av nedfart till parkeringsgarage under Sågen 20. Parkeringsgaraget rymmer idag 24 p-platser varav ingen parkering för rörelsehindrade. Det finns 50 stycken befintliga cykelparkeringsplatser i källarplan.

Området ligger i nära anslutning till tunnelbana och bussar. Det är cirka 25 meter till närmaste tunnelbanestation, Hornstull. Busslinjerna 54 och 66 mot Reimersholme stannar på andra sidan fastigheten på Bergsunds strand. Från Hornstull går det fler busslinjer.

Bergsunds strand är en trafikerad gata med trottoarer och parkering på vardera sidan. En lång siktlinje sträcker sig västerut längs Bergsunds strand mot Liljeholmsviken.



Vy från Långholmsgatan mot Bergsunds strand och ner mot Liljeholmsviken (Tyréns).

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Detaljplanen möjliggör tre bostäder, samtliga avsedda att upplåtas som bostadsrätter, vilket har en viss påverkan på fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i stadsdelen.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att upplåta större lägenheter i form av fyror alternativt femmor.

Natur

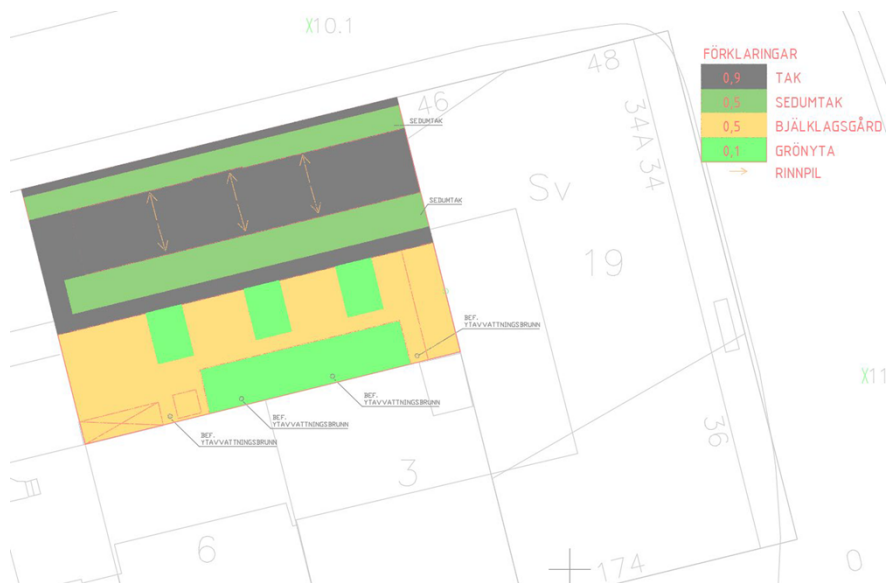
Grönområde

Växthus föreslås på taket och delar av taket ska vara vegetationsbeklätt. Detta bidrar till en grönare omgivning där ekosystemtjänster kan nyttjas. Om tak utgörs av sedum bör gödsling undvikas.

Miljö

Dagvatten

Delar av den nya takutformningen föreslås vara vegetationsbeklätt för att minska dagvattenavrinningen från taket. Takarean innan exploatering uppgår till cirka 537 m² hårdgjord yta. Den hårdgjorda takytan föreslås minska till 329 m² med ett vegetationsbeklätt tak vilket genererar en lägre avrinning från dessa ytor.



Principförslag (Novaterra).

Fastighetens bjälklagsgård är innan exploatering anlagd med cirka 50 - 60 % gröna ytor, inga stuprör kommer ner i denna yta då takavvattningen sker invändigt.

I samband med exploateringen planeras ingen ombyggnad av gården.

Avrinningskoefficienten minskar från 0,73 till 0,68 efter exploatering, det i sig genererar ett lägre dagvattenflöde efter exploatering om inte klimatfaktor räknas med. Räknas klimatfaktor med efter exploatering men inte före ökar flödet något.

Typ	Area nuläge (ha)	Area efter exploatering (ha)	Avrinningskoefficient φ_r
Tak	0,0537	0,0329	0,9
Sedumtak	0,0000	0,0208	0,5
Bjälklagsgråd	0,0405	0,0405	0,5
Totalt	0,0942	0,0942	

Områdets markanvändning i nuläget och efter exploateringen (Novaterra).

Den föreslagna påbyggnaden med vegetationsbeklätt tak innebär att dagvattenflödet till det kommunala ledningsnätet minskas något om inte klimatfaktor på 1,25 räknas med före och efter exploatering. Räknas klimatfaktorn med endast efter exploatering så ökar flödet med 1,9 l/s vilket är en minimal ökning vid ett 20 års regn.

Föroreningshalterna i dagvattenavrinningen med vegetationsbeklätt tak minskar för alla prioriterade ämnen förutom för fosfor (P), ökningen av fosfor beror på att schablonvärdena för vegetationsbeklätt tak inkluderar tak som gödslas. Med ett vegetationsbeklätt tak utan behov av gödsel minskas risken av fosforutsläpp efter exploatering. Taket bör inte gödslas i det fall det utgörs av sedum. Planförslaget försvårar eller äventyrar inte möjligheten att uppnå miljökonsekvensnormen för recipienten Strömmen.

Vegetationsbeklätt tak föreslås för att infiltrera, fördröja och rena dagvattnet vilket ger goda möjligheter till en något förbättrad dagvattenhantering på fastigheten och en minskad föroreningsbelastning till recipienten.

Stadens bedömning att en påbyggnad på befintlig byggnad inte förändrar dagvattenbelastningen. Bedömningen är att det inte är kostnadsmässigt rimligt att vidta åtgärder för att följa åtgärdsnivån. Ombyggnaden i sig kan däremot skapa möjligheter för att förbättra dagvattenhanteringen genom att avleda och fånga upp takdagvatten, exempelvis med hjälp av vegetationsbeklätt tak. Dagvattenstrategin bör därför tillämpas i möjligaste mån.

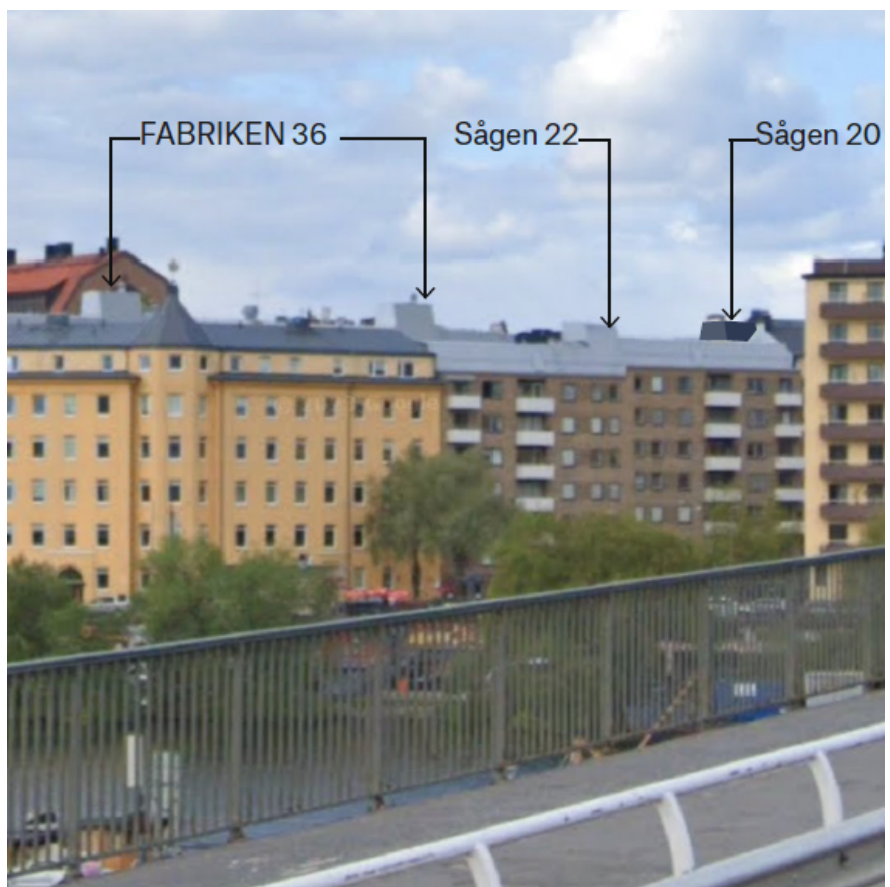
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljövärdena för byggnaden tas tillvara genom att takfoten fortsatt framhävs i förslaget. En ambition med förslaget är att tillskapa ett skärmtak som kopplas till byggnadens ursprungsår från 1960-talet.



Kulturmiljövärden som tillvaratas i förslaget är markerade med rött och ambitionen att tillskapa ett skärmtak är markerad med gult (Axeloth arkitekter).

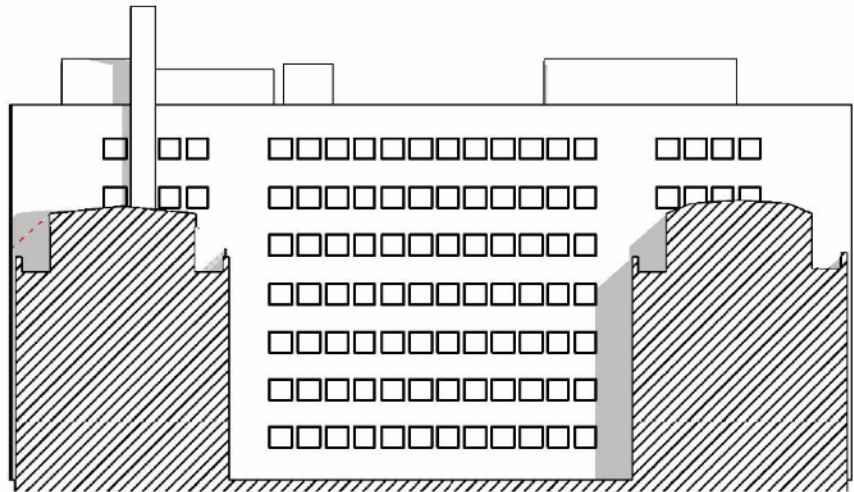
Påbyggnaden har en liten påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv då hisstoppen sticker upp i taklandskapet, se bild nedan. Hisstoppen är illustrerad i svart för att tydligt visa vad som syns.



Vy från Liljeholmsbron (Axeloth arkitekter).

Ljusförhållanden och lokalklimat

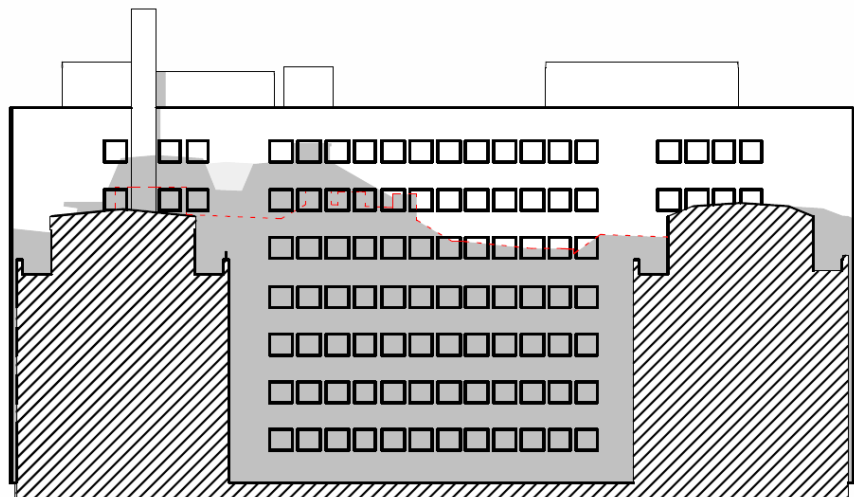
Förslaget bedöms inte påverka ljusförhållanden för intilliggande fastigheter i någon större omfattning. Nedan visas ett utdrag från solstudien som Axeloth arkitekter har tagit fram. Solstudien bifogas planhandlingarna i sin helhet. Röd prickad linje redovisar befintlig skuggning från kvarteret Sågen.



Mars kl 15

Sågen 19 fasad mot sydväst

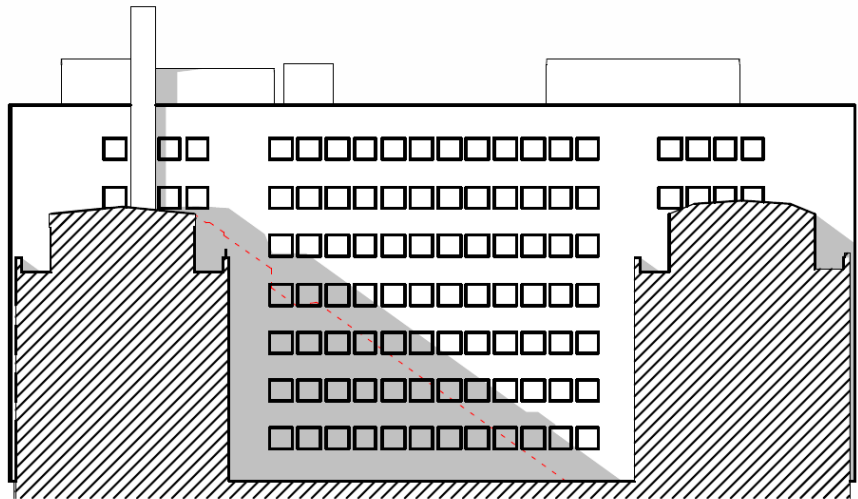
(Axeloth arkitekter).



Mars kl 18

Sågen 19 fasad mot sydväst

(Axeloth arkitekter).



Juni kl 18
Sågen 19 fasad mot sydväst
(Axeloth arkitekter).



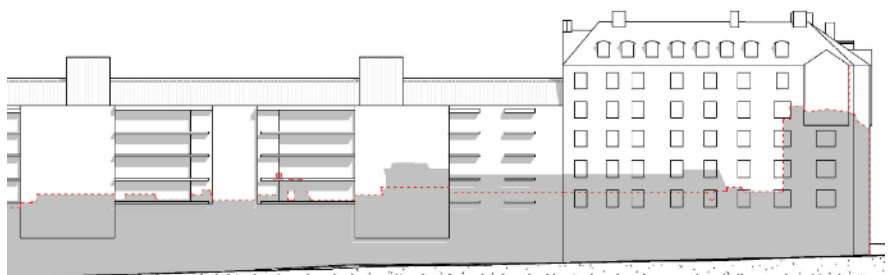
Mars kl 15
Sågen 8, 19 och 20 fasad mot sydöst
(Axeloth arkitekter).



Juni kl 15
Sågen 8, 19 och 20 fasad mot sydväst
(Axeloth arkitekter).



Mars kl 9
Fabriken 6 och 37 fasad mot sydöst
(Axeloth arkitekter).



Mars kl 12
Fabriken 6 och 37 fasad mot sydöst
(Axeloth arkitekter).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den nya bebyggelsen bedöms ge ingen eller mycket liten negativ påverkan på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse.

Uppmätta halter i inomhusluften visar ingen påverkan från eventuella föroreningar i jord och grundvatten genom ånginträngning i byggnaden. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga för att göra planområdet lämpligt med hänsyn till människors hälsa. Vid framtida markarbeten i närområdet bör jorden provtas och

klassificeras enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

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 inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Bergsunds Strand. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

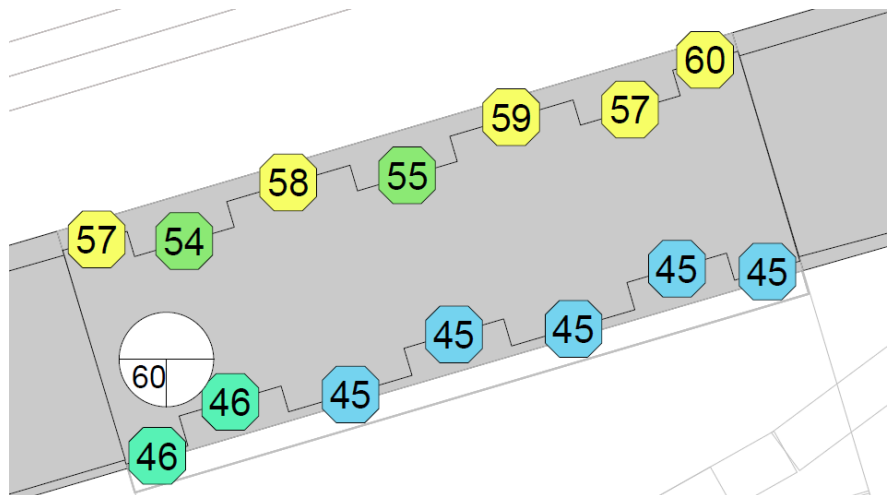
Buller

Riktvärden i trafikbullerförordningen 2015:216 med ändringar i förordning 2017:359 bedöms uppfyllas för den nya bebyggelsen.

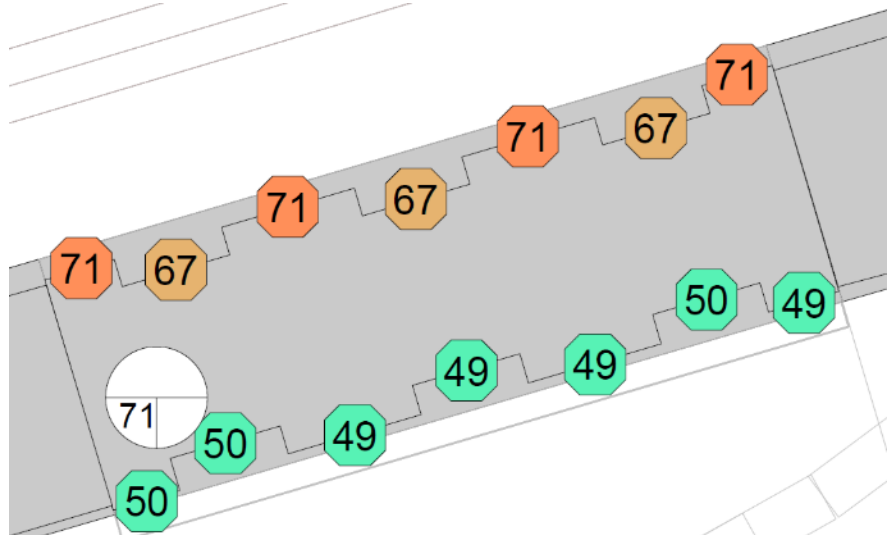
Trafikbullerberäkningarna som gjorts av ACAD (2024) visar att den högsta ekvivalenta ljudnivån från trafik är 60 dBA på fasaden mot Bergsund strand närmast Långholmsgatan. Den högsta maximala ljudnivån beräknas till 71 dBA. På gårdssidan beräknas den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik som högst till 46 dBA och maximala ljudnivån till 50 dBA.

Redovisade värden avser frifältsnivåer. De nya bostäderna kan därmed planeras utan hänsyn till trafikbuller avseende storlek och rumsindelning. Föreslagen planlösning visar att samtliga bostäder har åtminstone ett boningsrum mot tyst sida, vilket kan vara en förhöjande kvalitet även om det inte krävs för att uppfylla riktvärden.

De nya bostäderna har tillgång till en tyst uteplats mot innergården intill loftgången samt tillgång till en gemensam tyst uteplats på innergården.



*Dygnsekvivalent ljudnivå, L_{pAeq} , 24h, dB(A) från väg- och spårtrafik.
Friluftsvärden vid vindsplan samt 1,5 meter över mark (ACAD).*



*Maximal ljudnivå nattetid, L_{pAFmax} , natt, dB(A) från vägtrafik. 5
överskridanden per medelnatt. Friluftsvärden vid vindsplan (ACAD).*

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Det bedöms inte föreligga någon risk för översvämningar inom planområdet med hänsyn till tillrinning från Bergsunds strand. Det bedöms inte heller finnas någon översvämningssrisk i de kringliggande kvarteren vid kraftig nederbörd då bjälklagsgården är upphöjd i förhållande till omgivande mark.

Vibrationer

Huset är grundlagt mot berg. Risken för kännbara vibrationer bedöms som låg och riktvärden uppfylls.

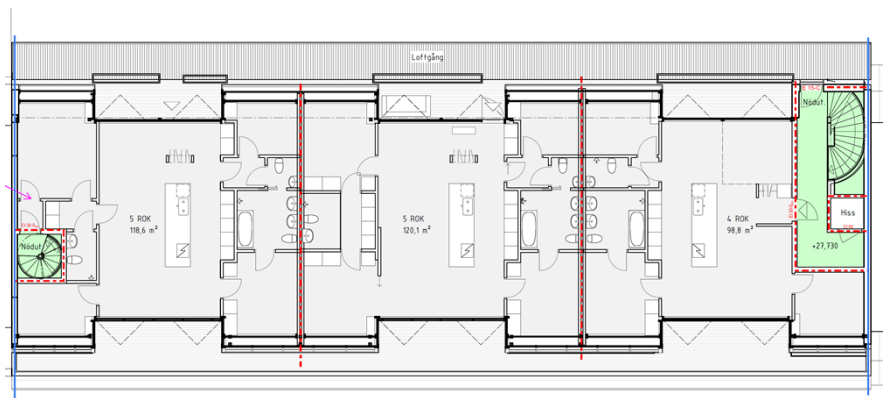
Utrymning

Befintlig byggnad består av sex våningar samt källare och vind. Planförslaget består av sju våningar samt källare och takterrass.

Byggnadens båda trapphus kommer att förlängas uppåt så att de går hela vägen till takterrassen. Inget av trapphusen är utformade som Tr2-trapphus.

De tre nya lägenheterna kan utrymmas via entréer på loftgång till trapphus och vidare ner ut mot gata, samt via fönster mot gatan med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning (avståndet mellan gata och ovkant balkongräcke understiger 23 meter).

Avståndet på loftgången från en av lägenheternas tamburdörr till dörren till huvudtrapphuset överstiger 15 meter. Lägenheten kan även utrymmas via det andra trapphuset som ligger. I övrigt uppfylls kraven på längsta acceptabla gångavstånd.

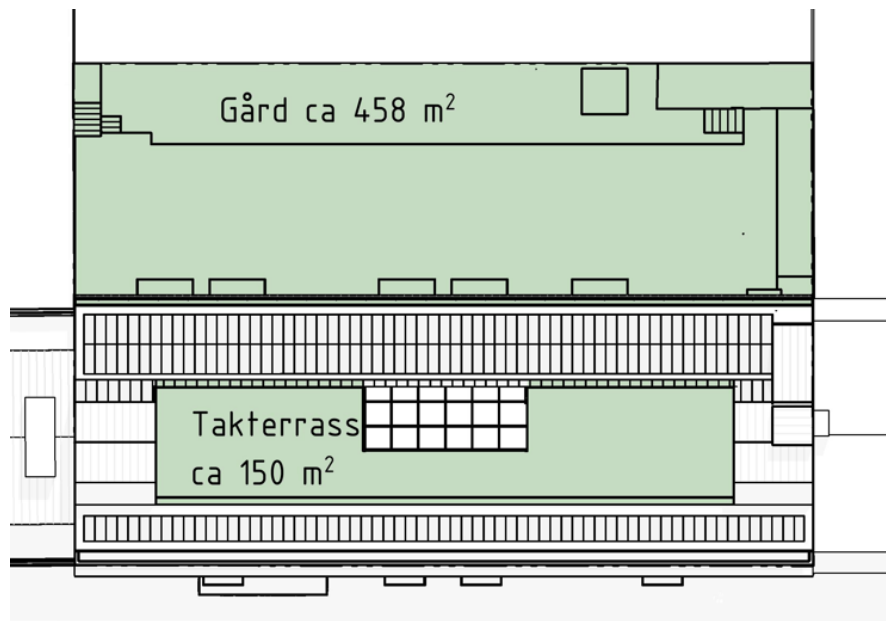


Brandskyddsskiss. Den gröna markeringen till höger i bild visar huvudtrapphuset och den gröna markeringen i bildens vänstra del visar det andra trapphuset (Briab).

Från takterrassen kan utrymning ske via byggnadens båda trapphus och vidare ner ut mot gata. Inom takterrassen får maximalt 150 personer vistas samtidigt.

Social hållbarhet

Påbyggnaden möjliggör fler bostäder som bidrar till att möta det växande behovet av bostäder i Stockholm, vilket främjar social hållbarhet genom att ge fler människor möjlighet att bo i staden. En takterrass föreslås som bidrar till en starkt gemenskap bland de boende och kan öka den sociala hållbarheten.



Yta befintlig gård och tillkommande takterrass (Axeloth arkitekter).

Barn

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn. En gemensam takterrass planeras med ett växthus vilket kan bidra till barn och ungas lärande.

Jämställdhet

Bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Planförslaget innebär inga konsekvenser för riksintresset för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport och påverkansområde för flyghinder.

Trafik

Planförslaget innebär inga nämnvärda konsekvenser för trafiken i området. Trottoarens utbredning kommer att vara densamma. Genomförandet av planen ska ske så att tunnelbaneanläggningen och tunnelbanetrafiken inte påverkas.

Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser för motortrafiken i området. Parkering kommer fortsatt att lösas i parkeringsgaraget under byggnaden.

Infarten till parkeringsgaraget kommer fortsatt att vara på fastigheten Sågen 19.

De befintliga vindsförråden föreslås flyttas till källarplan. Det medför att sex parkeringsplatser förväntas försvinna med planförslaget. Det totala antalet parkeringsplatser uppgår till 18, samt 2 platser för MC.

Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafik på varken Bergsunds strand eller närliggande gator. Cirka 50 cykelplatser för boende finns i källarplan.

Tillgänglighet

Alla våningsplan inklusive takterrass kan nås via hiss. Innergården nås via entréplan. Miljörum finns i byggnadens entréplan där det är möjligt med sortering i olika fraktioner. Idag sorteras hushållssopor, papper, matavfall, glas färg/ofärgat, grovsopor och elektronik. Kartong, plast och metall kan tillkomma vid behov. Det finns möjlighet för fastighetsnära insamling av samtliga fraktioner som omfattas av de nya kraven som träder i kraft 2027. Huvudentré till huset nås från Bergsunds strand. Angöring sker från Bergsunds strand.