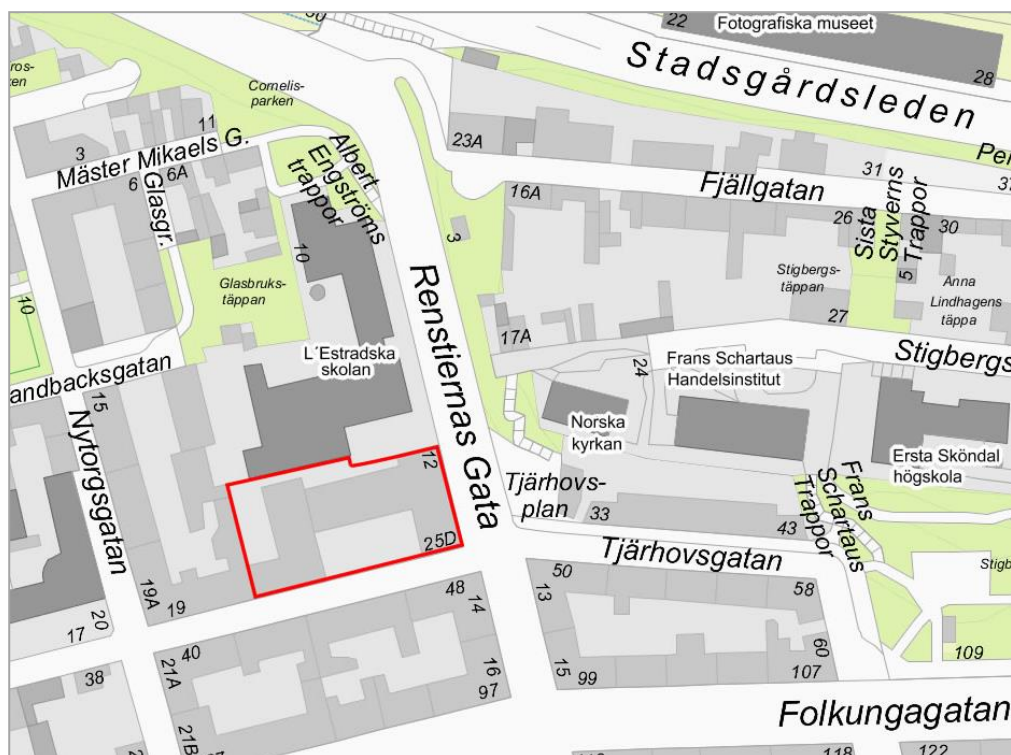


## Laga kraft 2018-08-20

### Planbeskrivning

### Detaljplan för Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 i stadsdelen Södermalm, Dp 2014-08069



*Planområdet markerat med röd rektangel*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag.**

Planområdet omfattar två fastigheter Sandbacken Mindre 38 och Sandbacken Mindre 39. SKL Fastigheter och Service AB har förvärvat båda fastigheterna och tillträder som ägare den 1 september för Sandbacken Mindre 39 och 38. I planområdet ingår även samfälligheten Sandbacken Mindre s:44 fördelad på Sandbacken Mindre 38 och Sandbacken Mindre 39. Planområdet ligger i korsningen mellan Tjärhovsgatan och Renstiernas Gata i stadsdelen Södermalm. Syftet med planändringen är att skapa möjlighet för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan. Planen syftar också till att möjliggöra en påbyggnad med en respektive två våningar på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad för bostäder alternativ för kontor med butikslokaler i gatuplan på samfällighet Sandbacken Mindre s:44. Sammanlagt kan upp till 132 nya lägenheter rymmas inom planområdet och på så sätt bidra till ökande bostadsutbudet i Stockholms innerstad. I ett större perspektiv är syftet att ansluta den aktuella delen av kvarteret Sandbacken Mindre på ett tydligare sätt till den rådande kulturhistoriska strukturen för att ytterligare stärka områdets urbanitet. De föreslagna förändringarna har noggrant utretts med intention att i så stor utsträckning som möjligt ta hänsyn till komplexiteten som återfinns längs Tjärhovsgatan och områdena kring Tjärhovsplan samt till bebyggelsens egna modernistiska arkitektur. Planen förutsätter att de tre fastigheterna Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 bebyggs och gestaltas olika både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande stadsmiljön men kommer att bilda en arkitektonisk helhet i linje med områdets befintliga karaktär.

### **Miljöbedömning**

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Offentlig och kommersiell service.....	11
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
<b>Planförslag .....</b>	<b>12</b>
Bebyggelse.....	13
Gator och trafik .....	17
Teknisk försörjning .....	19
Gestaltungsprinciper .....	19
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
Behovsbedömning .....	19
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	20
Kultuhistoriskt värdefull miljö/stadsbild.....	20
Störningar och risker .....	23
Ljusförhållanden .....	26
<b>Tidplan .....</b>	<b>27</b>
<b>Organisatoriska frågor .....</b>	<b>28</b>
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Ekonomiska frågor.....	30
Tekniska frågor .....	30
Genomförandetid .....	30

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Geoteknisk undersökning* (Iterio AB, 2016-02-23)
- *Brandskyddstekniska förutsättningar* (Briab AB, 2016-03-18)
- *Bullerutredning* (ACAD-international AB, rev. 2016-07-08)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys* (Reichmann Antikvarier AB, rev 2016-04-07)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Reflex Arkitekter, Ripellino Arkitekter och Arkitekter Svanström Scherrer, rev. 2016-07-05)
- *Solstudie* (Reflex Arkitekter, Ripellino Arkitekter och Arkitekter Svanström Scherrer, rev. 2016-07-08)
- *PM-mobilitetslösningar* (Reflex Arkitekter, 2016-03-11)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Elena Kakavandi på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med Brf Söders Hantverkshus och Vasakronan AB genom Fastighets AB Skjutsgossen nr. 8 & Co KB, nuvarande ägare SKL Fastigheter och Service AB och med deras arkitekter.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillkommande bostäder, kontor och verksamhetslokaler genom att ändra föreskriven användning (småindustriändamål) i gällande detaljplan för fastigheterna, Sandbacken Mindre 38 och 39. Planen syftar också till att möjliggöra påbyggnad med en respektive två våningsplan på fastigheten Sandbacken Mindre 38 samt en nybyggnad för bostäder alternativt kontor med lokaler i bottenvåningen på samfällighet Sandbacken Mindre s:44. Det aktuella planförslaget redogör för möjlighet att anlägga sammanlagt upp till 132 nya lägenheter inom planområdet och på så sätt bidra till ökande bostadsutbudet i Stockholms innerstad. I ett större perspektiv är syftet att ansluta den aktuella delen av kvarteret Sandbacken Mindre på ett tydligare sätt till den kulturhistoriska strukturen för att stärka områdets urbanitet.

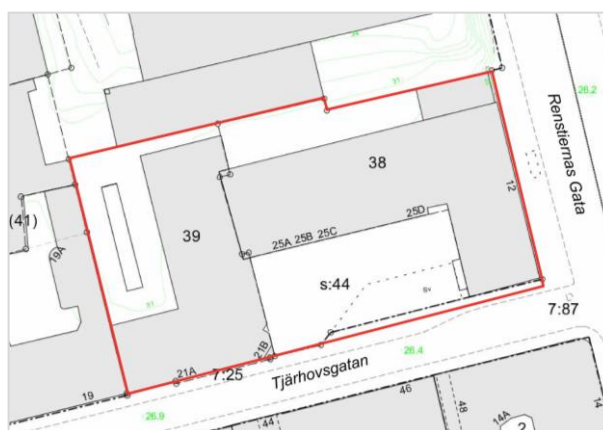


*Planområdet markerat med röd rektangel.*

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i korsningen mellan Renstiernas Gata och Tjärhovsgatan. Planområdet omfattar cirka 3600 m<sup>2</sup> och utgörs av tre fastigheter, Sandbacken Mindre 38, 39 och samfällighet Sandbacken Mindre s:44. SKL Fastigheter och Service AB har förvärvat båda fastigheterna och tillträder som ägare den 1 september för Sandbacken Mindre 38 och 39. Samfälligheten Sandbacken Mindre s:44 är med delaktighet fördelad på Sandbacken Mindre 38 och 39.



*De aktuella fastigheterna markerade med rött.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

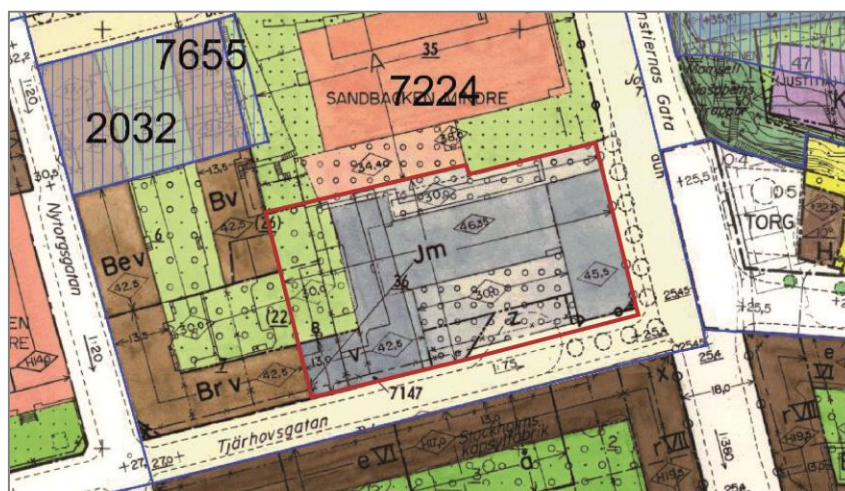
Enligt stadens översiktsplan från 2010 berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Inriktningen är att skapa goda förutsättningar för en tät och levande stad med såväl bostäder och arbetsplatser som lokaler för kommersiell och offentlig service. Projektet följer intentionerna i

översiktsplanen och bidrar till utvecklingsmålet med flera bostäder, arbetsplatser i goda kollektivtrafiklägen. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

#### Gällande stadsplan

Planområdet omfattas av stadsplan PL. 7224, fastställd 1972.

Stadsplanen avser reglering av byggnadskvarter för småindustri. I övrigt, inom kvartersmark, medger planen överbyggda gårdar med byggnadshöjd motsvarande en våning. Mot Tjärhovsgatan, inom område betecknat med z på plankartan, anger planen reserverad plats för allmän gatutrafik.



*Utsnitt ur gällande detaljplan. Planområdet markerat med röd linje.*

#### Pågående detaljplaner

I närheten av planområdet pågår arbete med planläggning för utbyggnad av tunnelbanelinje Kungsträdgården – Södermalm. Planen med diarienummer 2014–18909 omfattar bl.a. en ny station vid Sofia på Södermalm med en av utgångarna i Stigbergs parkens område. Detaljplanen bedöms inte påverkas av det aktuella planarbetet.

#### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården och regleras enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I 3 kap. 4 § plan och bygglagen (2010:900) framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

#### Förutsättningar

##### Natur

##### Naturvärden

Planförslaget omfattar redan bebyggd mark och ingen naturmark kommer att tas i anspråk.



## **Geotekniska förhållanden**

Planområdet består till stor del av redan exploaterad mark. Platsen för en ny bebyggelse utgörs idag av en asfalterad yta. Geoteknisk undersökning har tagits fram 2016-02-23 av Iterio AB. Undersökningen påvisade att marken på platsen består överst av fyllning som underlagdas av lera. Under leran följer lerig sand på fastare friktionsjord på berg. Byggnaden kan mest grundläggas med spetsbärande pålar. Alternativt kan grundläggning av hela byggnaden utföras utan pålar om förekommande lera och löst lagrad friktionsjord ersätts med packad fyllning. Utskiftningsdjupet bedöms som mest till ca 3 m. Grundläggningsmetod måste väljas med omsorg så att omkring liggande befintliga byggnader och deras grundläggning ej påverkas negativt. Innan schakten utförs rekommenderas att grundläggningsförhållandena för befintliga byggnader utredas närmare.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Grundvatten**

Grundvattensnivå har undersökts 2016. Vid undersökningstillfället installerades ett grundvattenrör. Spetsen på röret kunde drivas ner till 6 m under markytan på ca + 20,3 meters höjd. Vid funktionskontroll kunde ingen grundvattensnivå uppmätas. Detta innebär att grundvattenytan ligger lägre än på ca + 20,3 meters höjd.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen. (SE 591920–180800) Enligt VISS september 2015 har Strömmen otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. I enlighet med vattenmyndighetens förslag om nya miljökvalitetsnormer är de kvalitetsnormer som föreslås gälla från december 2015, god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

### **Dagvatten**

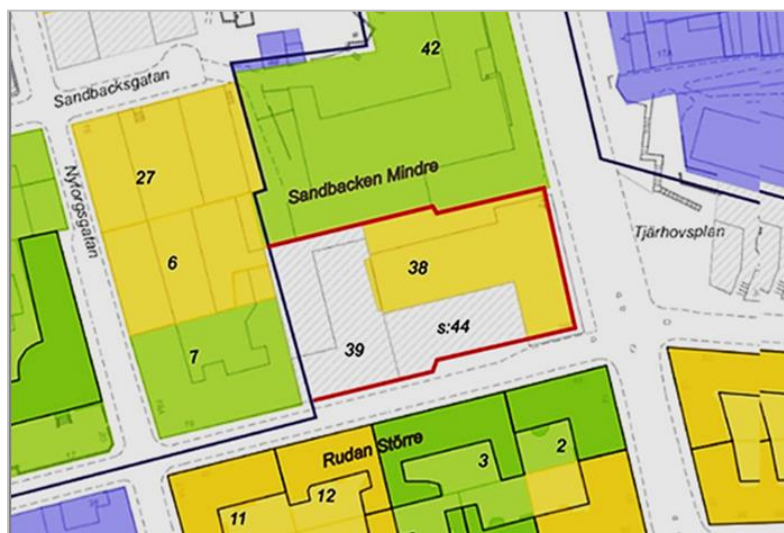
Dagvatten från planområdet avleds till det kombinerade avlopps nätet. Vattnet renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön.

## **Stadsbild och befintlig bebyggelse**

Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i stadens utveckling. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen

ske inom ramen för den befintliga strukturen. Stadsplanerna från senare hälften av 1800-talet och föreskrifterna från byggnadsstadgan och byggnadsordningen från 1870-talet har gett Stockholms innerstad dess ännu till stora delar bevarande struktur. Utveckling inom planområdet behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 6 § plan och bygglagen (2010:900). Planområdet är en del av kvarteret Sandbacken Mindre som sträcker sig mellan Nytorgsgatan i väst och Renstiernas Gata i öst och från Tjärhovsgatan i söder och fram till Katarinavägen i norr. Landskapet inom kvarteret är en del av förkastningen där Katarinaberget möter Stigberget. Kvarterets struktur är anpassad till landskapet och är inte homogen. Platsen har varit bebyggd från 1600-talet och har ännu spår av det äldsta gatunätet på Södermalm och bara till en viss del motsvarar den täta stenstadens struktur från 1800-talet. Tjärhovsgatan var länge Södermalms viktigaste led från öster till väster och är känd med samma namn sedan 1600-talets mitt. Idag ger Tjärhovsgatan ett ganska brokigt intryck. Byggnaderna längs gatan representerar olika tidsperioder och har varierande antal våningar och arkitektoniska kvalitéer men ändå uppfattas gaturummet som en välfungerande stadsmiljö. Renstiernas Gata sträcker sig från Katarinavägen i norr till Ringvägen i söder. På 1930-talet sprängdes gatans norra del till den nuvarande nivån. Idag är bergsbrottet ett högst påtagligt stadsbyggnadselement i området. Uppe på berget, inom kvarteret, dominerar en funktionalistisk skolbyggnad från 1940-talet till vilken bergsskärningen fungerar som sockel. Byggnaden ritad av arkitekten Robert Berghagen och är en viktig del av kvarterets Sandbacken Mindre avläsbara struktur.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö



*Bilden visar stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.*



### Bebyggelse

Fastigheten Sandbacken Mindre 38 är gulmarkerad i stadsmuseets klassificering, d v s fastigheten har en positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde. Fastigheten Sandbacken Mindre 39 är inte kulturhistorisk klassificerad. Ett flertal byggnader inom kvarteret Sandbacken Mindre samt intilliggande kvarteret Rudan Större är klassade i gult och grönt. I plan och bygglagens 8 kap. 17 § finns ett allmänt gällande krav på varsamhet som innebär att alla förändringar av byggnader och miljöer ska utföras varsamt och på så sätt att befintliga karaktärsdrag respekteras.

### Sandbacken Mindre 38

Byggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 38 är uppförd 1949-1955, arkitekten var Robert Berghagen, byggherre Stockholms stads hantverksförening.



År 1970. Sandbacken Mindre 38 sett från Tjärhovsplan. Bilden till höger visar Sandbacken Mindre 38 idag.

Byggnaden har en typisk industriell karaktär och i sin placering i korsningen mellan Renstiernas Gata och Tjärhovsgatan utgör ett tydligt fondmotiv både mot Tjärhovsplan och i gaturummets båda öst-västliga riktningar. Byggnaden består av två sammanbyggda delar, en huvudbyggnadsdel och en gårdsbyggnadsdel. Huvudbyggnadsdelen har en uttrycklig solitär position i stadsrummet. Fasaduppbyggnaden har en klassisk indelning där våningsplaner har repetitiva breda fönsterpartier med gul tegelfyllning som understryker en arkitektonisk horisontalitet. Takuppbyggnaden har en karaktäristisk utformning med brutna takytor som visas tydligt vid husgavelns synliga position. Husets innehåll idag är varierat. Efter att Carl Malmstens Verkstadsskola, som tidigare haft mycket lokaler i huset, har flyttat ut har kontoren

dominerat. Fortfarande finns några verkstäder kvar och i bottenvåningen ligger ett uppskattat chokladkonditori med servering och även produktion. Gårdsbyggnadsdelen har en enklare karaktär och i sin placering i bakgrunden av en parkering utgör en mindre betydande position i stadsrummet.



*År 2015. Bilden visar den berörda delen av kvarteret sett från Tjärhovsgatan. Gården mellan Sandbacken Mindre 38 till höger och Sandbacken Mindre 39 till vänster används idag som parkeringsplats.*

#### Sandbacken Mindre 39

Byggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 39 är uppförd 1980 efter ritningar av Malmquist & Skoogh Arkitektkontor.



*Bilden från 1970 visar att Sandbacken Mindre 39 och en del av parkering har varit tidigare bebyggda. Bilden till höger visar det nuvarande kontorshuset på Sandbacken Mindre 39 med gaveln mot parkeringsplatsen.*

Byggnadens fasader av betong med grov puts och fåtal bearbetade detaljer är tidstypiska med undantag av ett högt entreparti av glas på hörnet som bryter mot fasadens monoton. Hörnentré är ett traditionellt byggnadselement i avslutet på ett kvarter. Byggnadens

hörnmotiv mitt i kvarteret känns som ett avvikande och främmande inslag och byggnadens relation till gaturummet uppfattas som otydligt. Gavelfasadens utformning stämmer inte med intentionerna i gällande detaljplan som medger en tillbyggnad på parkeringsplatsen. Dessutom byggdes huset som ett kontorshus trots att föreskriven användning i gällande detaljplan är för småindustrier. Huset används idag för kontorsverksamhet.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger i nordöstra delen av Södermalm med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Längs Renstiernas Gata finns ett brett utbud av butiker, restauranger och dylikt.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Kvarteret Sandbacken Mindre ligger i stadsdelen Södermalm med ett fullt utbyggt gatunät. I direkt anslutning till planområdet sträcker sig Renstiernas Gata som är en av stadsdelens huvudgator. Gaturummets sprängda bergssidor vidgas och bildar tvärsöver kvarteret ett mindre torg med busshållplatser och torghandel, Tjärhovsplan. Tjärhovsgatan avgränsar kvarteret i söder. Den planerade nya tunnelbanelinjen med uppgången i den västra delen av Stigbergsparken kommer att förstärka Tjärhovsgatans betydelse som sammanbindande kommunikationsstråk mellan Medborgarplatsen och Renstiernas Gata.

#### **Biltrafik, bilparkering**

Huvudentré till Sandbacken Mindre 38 ligger mot Renstiernas Gata. Idag finns möjlighet att angöra fastigheten även från parkeringsplatsen på gården. Angöring till Sandbacken Mindre 39 sker från Tjärhovsgatan. Fastigheten har idag ett underjordiskt garage med 27 parkeringsplatser. Angöring till garaget sker från Tjärhovsgatan. Gatan är enkelriktad. Kantstensparkering finns längs Tjärhovsgatans södra sida. Projektet ligger relativt väl till vad gäller tillgång till samtliga faktorer som påverkar det lägesspecifika parkeringstalet. Stadens parkeringsfastighet Södermalm 7:88 ligger i närheten i Stigberget.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Separata cykelbanor finns längs Renstiernas Gata. Cykelbana i båda riktningar finns längs Tjärhovsgatans norra sida. Idag finns inte större anläggningar för cykelparkering inom kvarteret eller på allmän plats i området.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med närhet till ett

flertal busslinjer som trafikerar Renstiernas Gata. Busshållplatsen finns i direkt anslutning till Sandbacken Mindre 38 vid Renstiernas Gata. Befintlig tunnelbanestation, Medborgarplatsen, finns inom fem minuter till fots. Den planerade tunnelbanelinjen med utgången i Stigbergsparkens område kommer att förstärka det centrala läget ytterligare.

### Störningar och risker

#### Luft

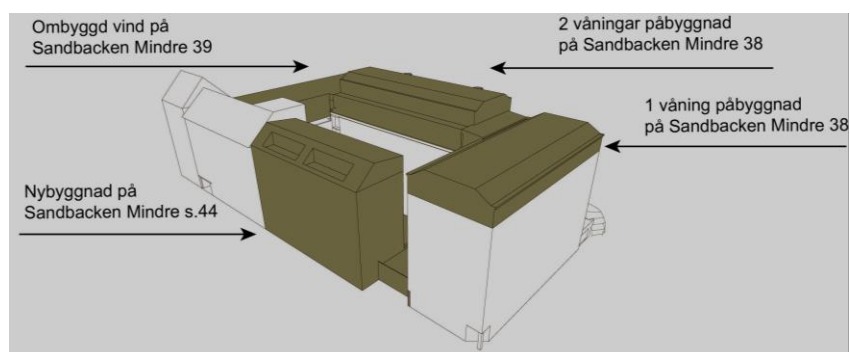
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 35-35  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 30-36  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Fastighetens Sandbacken Mindre 38 huvudbyggnadsdel är främst utsatt för trafikbuller från Renstiernas Gata. Trafikmängd är ca 12000 fordon/årsmedeldygn. Vid fasaden mot Renstiernas Gata har idag ekvivalent ljudnivå 62-65 dB(A) och maxljudnivå 74-80 dB(A). Norra fasaden mot skolbyggnaden har idag ekvivalent ljudnivå 56-46 dB(A). Tjärhovsgatan som avgränsar kvarteret i söder har ca 1700 fordon/årsmedeldygn. Vid fasaden mot Tjärhovsgatan bedöms ekvivalent ljudnivå som högst 58 dB(A) och maxnivån 71 dB(A). Buller från utvändiga tekniska installationer som tillhör Sandbacken Mindre 38 kan eventuellt överskrida riktvärdet 45 dB(A).

### Planförslag

Fastighetsägaren genom Reflex Arkitekter, Arkitekter Svanström Scherrer och Ripellino Arkitekter har inkommit med ett förslag som innebär möjlighet till att etablera bostäder i de befintliga delarna av Sandbacken Mindre 38 och 39 och anlägga ytterligare nya bostäder alternativt kontor i föreslagna nybyggnad längs Tjärhovsgatan.



*Bilden redovisar föreslagna förändringar markerade med grått.*



## Bebyggelse



*Situationsplan visar föreslagna förändringar. Den nya upplyfta gården som bildas på Sandbacken Mindre s:44 med planteringar och uteplatser har markerats med grönt.*

Totalt kan upp till 132 nya lägenheter rymmas inom planområdet.

### Sandbacken Mindre 38

Byggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 38 består av två sammanbyggda delar, en huvudbyggnadsdel och en gårdsbyggnadsdel. Trots att föreskriven användning i gällande detaljplan är för småindustrier används huset idag med några få undantag för kontorsverksamhet. Den befintliga kontorsverksamheten bekräftas i planen. Bostadsanvändning införs i de befintliga delarna av fastigheten och ytterligare i de föreslagna påbyggnaderna (**B**, **K** - beteckningen på plankartan). Planen redovisar möjlighet att skapa totalt 65 lägenheter inom fastigheten. Planen medger även lokaler för centrumändamål i gatuplan under hela fastigheten (**C1**, **C2** – beteckningar på plankartan). Avsikten är att ge plats för handel, caféverksamhet eller dylikt.

Ändringar gällande fastigheten i enlighet med plan och bygglagen 8 kap. 17 § ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag (**k1**, **k2** - bestämmelse på plankartan). Beaktande ska tas till byggnadens industriella karaktär. Huvudbyggnadsdelen som har en uttrycklig solitär position inom området föreslås byggas på med en våning. I det skisserade påbyggnadsförslaget bevaras exteriören genom att inga nya motiv, material eller kulörer tillförs. Påbyggnaden placeras i den befintliga byggnadens fasadliv och följer upp den lätt identifierbara industrikaraktären med hänsyn till våningsplansindelning och utformning. Planen medger att det nya

taket ska uppföras i form och material som överensstämmer med takets ursprungliga utförande så att den karaktäristiska gaveln mot Tjärhovsgatan återskapas. Balkonger försedda med bullerskyddande skärmar får endast finnas på gavel i norr, mot grannfastigheten Sandbacken Mindre 42. Av hänsyn till husets invändiga karaktär bevaras befintlig entré och trappa mot Renstiernas Gata som huvudkommunikation genom huset



*Elevation längs Renstiernas Gata med föreslagna förändringar*

Den tillkommande våningen på huvudbyggnadsdelen innebär inte någon dramatisk förändring i skala i förhållande till bebyggelsen längs Renstiernas Gata. Den gör byggnaden till en länk mellan den högra skolbyggnaden på berget i norr och grannkvarteret i söder.



*Modellvy till vänster visar Sandbacken Mindre 38 som befintligt. Modellvy till höger visar Sandbacken Mindre 38 med föreslagna förändringar.*

Den andra delen av byggnaden, gårdsbyggnadsdelen föreslås byggas på med två indragna våningar mot planerad gårdsmiljö nedanför i söder. Genom sitt tillbakadragna läge och med takterrasser som huvudtema utformas våningarna som en del av taklandskapet. Detta bidrar till att påbyggnaden blir mindre framträdande och upplevelsen av den planerade gårdsmiljön blir rymligare. Vid påbyggnad ska taktäckning och fasad mot norr vara mörk plåt. Fasad mot söder ska vara slätputs i enlighet med befintlig fasad. Utöver angiven höjd får räcke kring takterrasser



uppföras i stil och material som överensstämmer med byggnadens befintliga räcken (**f2**- bestämmelse på plankartan). Balkonger mot den nya gårdsmiljön, nedanför får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv (**v3**- bestämmelse på plankartan). Balkonger mot norr får uppföras och försedds med bullerskyddande skärmar där är det behövs.

#### Sandbacken Mindre 39

Byggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 39 är L-formad med överbyggd gård mot norr. Huset byggdes som ett kontorshus i strid mot föreskriven användning för småindustrier i gällande detaljplan. Huset används idag för kontorsverksamhet. Den befintliga kontorsverksamheten föreslås bli bekräftad samtidigt innebär den aktuella planen i huvudsak konvertering till bostäder (**B, K** - beteckningen på plankartan). Planen redovisar en möjlighet att skapa totalt 45 lägenheter. Planen medger även lokaler med centrumändamål i gatuplan (**C1**– beteckningar på plankartan). Avsikten är att ge plats för handel, verksamheter eller dylikt som berikar stadslivet längs Tjärhovsgatan. Den befintliga entrén anpassas mot anslutningen till det nya bostadshuset på Sandbacken Mindre s:44 och placeras mot Tjärhovsgatan. Trapphusets interiör bevaras. Balkonger tillåts inte mot gatan (**v5** -bestämmelse på plankartan). Vinden mot gatan kan inredas och takkupor får anordnas i huvudsak i enlighet med fasadillustrationen på plankartan (**f3** - bestämmelse på plankartan). Förslaget förutsätter att gårdshusets tak höjs ca 1,5 meter så att vindsplanen kan inrymma bostäder. Den höjda gavelfasaden mot norr återskapas med samma brutna taksilhuett som den nuvarande. Mot innergård som har en tyst sida medges terrasser och balkonger vilket ger alla lägenheter möjlighet till en skyddad uteplats. Räcken kring de tillkommande terrasserna ska uppföras så att de upplevs som transparenta (**f1** - bestämmelse på plankartan).

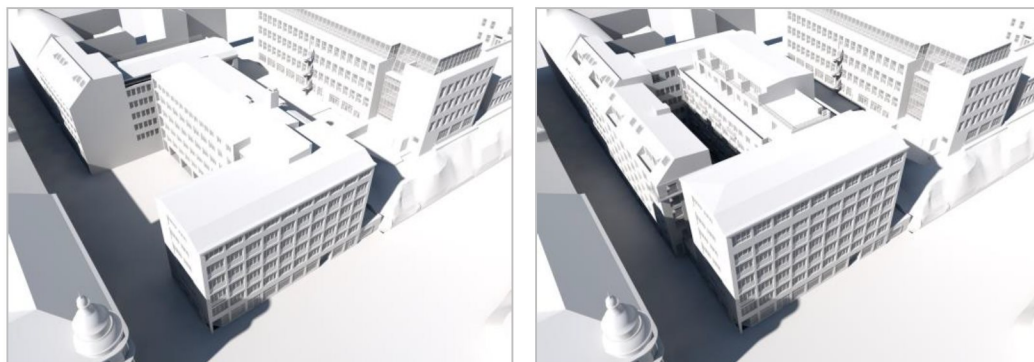
#### Sandbacken Mindre s:44

Den aktuella planen medger ett nytt hus med sex våningar och en takvåning på Sandbacken Mindre s:44 i direkt anslutning till den befintliga byggnaden på Sandbacken Mindre 39 och på avstånd mot grannfastigheten Sandbacken Mindre 38, i öst. Nybyggnaden planeras med särskild hänsyn till angränsande byggnaders karaktärsdrag. Avståndet mot Sandbacken Mindre 38 framhäver industrihusets karakteristiska gavel och släpper in södersol på den nya, upplyfta gården. I bottenplan som sträcker sig genom hela fastigheten Sandbaken Mindre s:44 medger planen bostäder, kontor och stora butikslokaler med möjlighet till ljuslanterniner längre in i lokalerna från ovanliggande gård (**B, K, C1, C2** – beteckningar på plankartan). Totalt kan skapas ca 22 lägenheter i det nya huset. Byggnadens fasad placeras i liv med grannhusets

fasad mot Tjärhovsgatan. Taket utformas som en takvåning med takterrasser i huvudsak i enlighet med fasadillustrationen på plankartan (**f3** - bestämmelse på plankartan). Den nya byggnadens höjd begränsas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens totalhöjder och taklutning mot gatan anpassas till grannhusets högresta tak. Husets gavel kan upplevas från Renstiernas Gata och därför har särskild betydelse i stadsrummet. Ambitionen är att ge gaveln en mer detaljerad gestaltning. Det skisserade förslaget redovisar släta, ljusa fasader med franska fönsterdörrar. Endast på våning sex, mot gatan vid gaveln, medger detaljplanen en grund hörnbalkong (**v4** - bestämmelse på plankartan). Bottenvåningen sammankopplar det nya huset med de befintliga byggnaderna på Sandbacken Mindre 39 och 38. I detaljplanen införs bestämmelse att utformning av bottenvåningens fasad ska särskilja sig från byggnadens fasad i övrigt (**v2** - bestämmelse på plankartan). Det skisserade förslaget visar en bottenvåning markerad med mörkare kulör, en grovhuggen fasadrelief och stora skyltfönster.



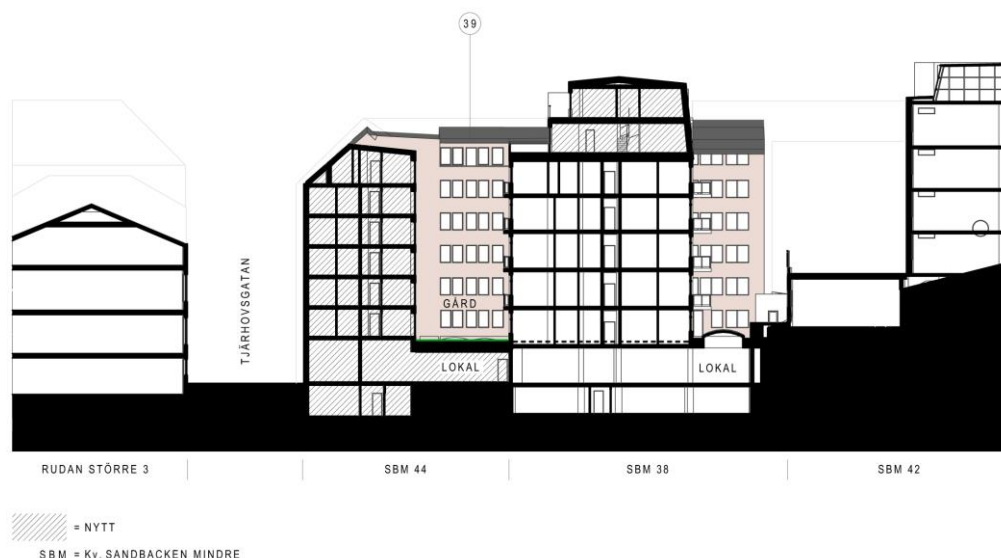
*Elevation längs Tjärhovsgatan med föreslagna förändringar.*



*till Modellvy till vänster visar kvartershörnet Sandbacken Mindre 38,39,s:44 som befintligt. Modellvy höger visar kvartershornet med föreslagna förändringar.*



Bilden redovisar tvärsektion med föreslagna förändringar. Sektionen har tagits genom kv. Sandbacken Mindre och kv. Rudan Större 2 på andra sidan av Tjärhovsgatan.



Bilden redovisar tvärsektion med föreslagna förändringar. Sektionen har tagits genom kv. Sandbacken Mindre och kv. Rudan Större 3 på andra sidan av Tjärhovsgatan.

Den nya upplyfta gården som bildas på Sandbacken Mindre s:44 ska uppföras med planteringar och uteplatser.

De föreslagna förändringarna inom planområdet tar särskild hänsyn till kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 6 § plan och bygglagen (2010:900).

## Gator och trafik

### Gatunät

Kvarteret Sandbacken Mindre ligger i stadsdelen Södermalm med ett fullt utbyggt gatunät. I direkt anslutning till planområdet sträcker sig Renstiernas Gata som är en av stadsdelens huvudgator. Huvudentré till Sandbacken Mindre 38 ligger mot

Renstiernas Gata. Entré till byggnaden på Sandbacken Mindre 39 och till det nya bostadshuset ligger mot Tjärhovsgatan. Tillkommande lokaler finns i gatuplan och nås från Tjärhovsgatan.

#### Biltrafik, bilparkering.

Angöring till Sandbacken Mindre 38 respektive Sandbacken Mindre 39 sker från Renstiernas Gata respektive Tjärhovsgatan. Tjärhovsgatan är en relativt smal gata, ca 10 meter bredd. Förslaget förutsätter att angöring och inlastning till den nya bostadsbebyggelsen kan ske från Tjärhovsgatans södra sida med kantstensparkering. Projektet ligger relativt väl till vad gäller tillgång till samtliga faktorer som påverkar det lägesspecifika parkeringstalet. Enligt PM-mobilitetslösningar som tagits fram har framtida parkeringsbehov beräknats till ca 55 bilplatser totalt. Bilparkeringsgarage under Sandbacken Mindre 39 har idag 29 bilplatser men behovet har beräknats till 19 bilplatser. Behovet av parkeringsplatser för Sandbacken Mindre 38 har beräknats till ca 27 bilplatser och för det nya bostadshuset upp till 9 bilplatser. Det är framför allt parkeringsplatserna för tillkommande lägenheter i Sandbacken Mindre 38 som inte kan tillgodoses inom detaljplanområdet. Plan och bygglagen 4 kap, 13§ ger kommunen rätt att bestämma krav i fråga om att ordna utrymme för parkering på fastigheten eller i närheten. De ca 26 platser som fattas måste lösas utanför planområdet. Exploatör/fastighetsägare har för avsikt att teckna avtal om parkeringsköp med Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag för att tillgodose parkeringsbehov i parkeringsfastigheten Södermalm 7:88, i Stigberget i närområdet.

#### Gång- och cykeltrafik

Nya cykelparkeringsplatser ska ordnas under tak. Behovet av uppställningsplatser för cyklar har beräknats ca 320 st. Förslaget förutsätter 154 cykelplatser i källare för fastigheten Sandbacken Mindre 38 och 108 platser för Sandbacken Mindre 39. I det nya huset ska finnas 48 cykelplatser i entreplan och 10 platser i källare. Allmän uppställningsplats för cyklar för föreslagna butikslokaler i gatuplan kan behövas. Förslaget redovisar möjlighet att placera cykelställe vid nya husets gavel. Frågan ska diskuteras med trafikkontoret vid genomförande.

#### Kollektivtrafik

Detaljplanen förväntas inte medföra behov av utbyggd kollektivtrafik.

#### Tillgänglighet

Bebyggelserna inom detaljplanområdet ska tillgodose plan- och bygglagens krav på tillgänglighet. Entré till bostadsbyggnaderna planeras i nivå med gata och i varje trapphus ska finnas hiss. Nivåskillnader mellan gata och golv i butiksytor är inte tillåtna.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Kvarteret är anslutet till befintliga vatten- och spillvattenledningar.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till fastigheterna och kan anslutas.

Energiförsörjning

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med stadens riktlinjer.

Sophantering inryms inom gatuplan på varje fastighet.

Räddningstjänst

Brandskyddstekniska förutsättningar tar tagits fram av Briab AB 2016-03-18. Brandskyddet för Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 kan utformas så att Boverkets byggregler (BBR) följs.

Räddningstjänsten når fastigheterna via befintligt vägnät, inga särskilda körvägar krävs. Räddningstjänstens höjdfordon kan ställas upp på befintliga vägar, inga särskilda uppställningsplatser erfordras. Utifrån den befintliga bebyggelsen förutsätts brandposter finnas i tillräcklig omfattning. Utrymningsväg från gårdshuset på fastigheten Sandbacken Mindre 38 och gårdshuset på fastigheten Sandbacken Mindre 39 ska säkerställas med avtalservitut mellan fastigheterna.

### **Gestaltungsprinciper**

Gestaltungsprinciper följer ombyggnadsstrategin där de föreslagna mindre påbyggnaderna inordnar sig till den rådande byggnaders karaktärsdrag och tar särskild hänsyn till kulturhistoriska värden enligt 2 kap. 6 § plan och bygglagen (2010:900). Den tillkommande byggnadsvolymen mot Tjärhovsgatan placeras och utformas med hänsyn till den angränsande bebyggelsemiljöns karaktär men ges en modern utformning.

### **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.

Planen överensstämmer med gällande översiktplan. Planen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. 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.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. (SE 591920–180800) Fördröjning och utjämning av dagvatten bedöms som mycket begränsad med hänsyn till områdets bebyggda ytor och infiltrationsmöjlighet efter utbyggnad är liten.

#### **Dagvatten**

Planområdet består idag till stor del av redan bebyggd mark. Dagvatten från planområdet avleds till det kombinerade avloppnätet. Möjligheten att fördröja och utjämna det dagvatten som uppstår på kvartersmarken är begränsad inom det aktuella kvarteret. Den aktuella detaljplanen medger en ny bebyggelse på Sandbaken Mindre s:44 som idag utgörs av en asfalterad parkeringsyta. Den nya bebyggelsen består av en sexvåningars huskropp och en överbyggd gård med en våning. Den nya upplyfta gården utgör en tredje del av den nya bebyggda platsen och ska uppföras med gröna ytor som kan bidra till att fördröja regnvatten och förbättra den nuvarande situationen. De gröna ytorerna kan med fördel utformas med växtbäddar där växtjorden ligger några centimeter under angränsande markyta, eller anläggas i upphöjda planteringslådor. Dagvattenhantering och utformning av den gröna gården föreslås redovisas i samband med bygglovskedet. Även förhållanden vid kraftig nederbörd ska beaktas.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö/stadsbild**

En kulturhistorisk konsekvensanalys har tagits fram 2016-04-07 (Reichmann Antikvarier AB). I konsekvensanalysen framförs att



föreslagna förändringar gällande Tjärhovsgatan innebär att gaturummet och den befintliga kvartersstrukturen förändras och miljöskapande värdet i stadsbilden påverkas. Den nya strukturen som skapas med det nya husets placering på parkeringsplatsen bedöms vara främmande och otydlig och att det variationsrika gaturummet påverkas negativt. Däremot bedöms de tillkommande påbyggnaderna på Sandbacken Mindre 38 inte förvanska byggnaden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att utveckling inom planområdet och den nya strukturen som skapas inte påverkar den kulturhistoriska miljön på Södermalm negativt. De tillkommande på- och tillbyggnaderna kommer bilda en sammanhållen enhet i linje med områdets existerande karaktär. Det aktuella planförslaget förutsätter att de tre fastigheterna Sandbacken Mindre 38, 39 och s:44 kompletteras och gestaltas olika, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelsemiljö. Planområdet är en del av kvarteret Sandbacken Mindre som präglas av förkastningen där Katarinaberget möter Stigberget. Kvarterets struktur är inte homogen. Platsen har varit bebyggd från 1600-talet och har fortfarande spår av det äldsta gatunätet på Södermalm. Kvarteret i sin helhet ingår idag i den täta stenstadens struktur från 1800-talet. Byggnaderna längs Tjärhovsgatan representerar olika tidsperioder och har varierande antal våningar och arkitektoniska kvalitéer. I korsningen vid Renstiernas Gata och Tjärhovsgatan utgör den berörda fastighetens huvudbyggnad ett tydligt fondmotiv både mot Tjärhovsplan och i längs Tjärhovsgatans öst-västliga riktningar.



*Vy från östra delen av Tjärhovsgatan. Befintlig situation.*

Byggnadens industriella karaktär bedöms vara tålig för påbyggnaderna som har föreslagits och byggnadens betydelse för stadsrummets karaktär bedöms förstärkas.



*Vy från östra delen av Tjärhovsgatan med föreslagna förändringar.*

Den nya byggnaden mot Tjärhovsgatan medför en tydlig förändring av den existerande bebyggelsemiljön. Det nya huset föreslås i direkt anslutning till den befintliga byggnaden på Sandbacken Mindre 39. Byggnadens tvåvånings höga hörnentré omformas till position i linje med fasadliv, mot gatan. Genom denna ändring bedöms den befintliga byggnadens relation till Tjärhovsgatan blir tydligare.



*Vy från Tjärhovsgatan mot Sandbacken Mindre. Befintlig situation*



*Vy från Tjärhovsgatan mot Sandbacken Mindre med föreslagna förändringar.*

Det nya husets placering och arkitektur bedöms passa in, förstärker och utvecklar den existerande bebyggelsemiljön. Gatubilden får ett positivt tillskott genom att det nya bostadshuset sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret. Avståndet mot Sandbacken Mindre 38 framhäver industrihusets karakteristiska gavel. Det nya husets volym träder fram med gavelmotiv, som kan upplevas från Renstiernas Gata och får en särskild betydelse i stadsrummet. Förslaget förutsätter en omsorgsfull gestaltning av den nya gaveln. Den nya bottenvåningens fasad utformas med stora skyltfönster och ett framträdande fasadmateriell och bedöms skapa trygghet och tydlighet i gaturummet. Ambitionen är att den nya byggnaden ska upplevas som en naturlig del av den rådande kulturhistoriska strukturen. De föreslagna ombyggnationerna av kvarteret Sandbacken Mindre bedöms inte innebära någon betydande påverkan på det miljöskapande värdet i stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla den berörda delen av kvarteret och bidra till ett ökat bostadsutbud i Stockholms innerstad.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Beräknade bullervärden för bostadsbebyggelsen redovisas i en bullerutredning (ACAD-international AB, reviderad 2016-07-08). Där redovisas beräknade värden med avseende på trafikbuller för ekvivalenta ljudnivåer och maximala ljudnivåer vid bebyggelsens samtliga fasader och på olika höjd över marken (se särskilt



kartdiagram med beräknade värden sid 21-28 i bullerutredningen). Av diagrammen kan även utläsas beräknade ljudnivåer för de uteplatser som planeras. I utredningen redovisas även bedömda värden för industribuller och vibrationer.

De nya och ombyggda bostädernas planerade utformning redovisas i en illustrationsbilaga (Vasakronan och Brf Söders Hantverkshus i samverkan, reviderad 2016-07-05), inklusive tänkta lägenhetslösningar för samtliga lägenheter (se särskilt sid 8-11 och sid 13-14). I bullerutredningen redovisas särskilt att bostäderna har utformats med utgångspunkt från möjligheterna att innehålla trafikbullerförordningens (SFS 2015:216) riktvärden.

Slutsatsen är att samtliga planerade bostäder klarar de riktvärden som anges i 3-4 §§ trafikbullerförordningen (SFS 2015:216), såväl vid fasad som vid planerade uteplatser, genom den valda utformningen, som tydligt redovisas i planärendet. Därmed anser staden att det är visat att detaljplanen kan genomföras så att bebyggelsen blir lämplig ur ett hälsoperspektiv. Det ingår i första hand i byggherrens ansvar att se till att gällande regler följs och att byggnaden får en lämplig utformning när detaljplanen genomförs. Enligt bestämmelserna i 2 kap 9 § PBL, som även ska tillämpas vid bygglov, ska ett byggnadsverk utformas så att det inte innebär någon fara för människors hälsa och säkerhet. I 8 kap 4 § PBL betonas ytterligare att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat skydd mot buller. Dessutom finns i 8 kap 1 § PBL ett grundläggande krav, att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål. Det hindrar, enligt stadens uppfattning, att en byggherre kan utforma bostäder på något annat sätt, så att trafikbullerförordningens riktvärden inte klaras, eftersom riktvärdena anger vilka ljudnivåer som inte bör överskridas för att undvika olägenhet för människors hälsa.

#### Sandbacken Mindre 38

En bullerutredning tagits fram (ACAD-international AB, reviderad 2016-07-08). Huvudbyggnaden på fastigheten Sandbacken Mindre 38 är främst utsatt för trafikbuller från Renstiernas Gata.

Vid fasaden ut mot Renstiernas Gata blir ekvivalentnivån 62-65 dB(A) och maxnivån 74-80 dB(A). Bullerkraven klaras i delen mot Renstiernas Gata genom att de lägenheter som har fönster mot denna fasad kommer att byggas som etagelägenheter där det översta planet blir genomgående så att tysta sidan mot gården blir åtkomlig. Ett eller två rum i varje lägenhet får därmed fönster mot innergården där ekvivalentnivån är som högst 53 dB(A) och maxnivån är som högst 68 dB(A). Övriga lägenheter i huset blir

enkelsidiga mot innergården. Inga enkelsidiga lägenheter ska utföras mot Renstiernas Gata enligt förslaget. De enkelsidiga lägenheterna i norr mot grannfastigheten Sandbacken Mindre 42 får balkonger försedda med bullerskyddande skärmar där den ekvivalent ljudnivå överstiger 55 dB (A). Hörnlägenheterna i nordost som ligger närmare Renstiernas Gata får täta skärmar längs med ena kortsidan, täta balkongräcken samt absorbenter i taket för att dämpa ljudnivån. Med dessa åtgärder blir ekvivalent ljudnivån vid fasaden i norr som högst 55 dB(A) och maxnivån som högst 70 dB(A).



*Bilden visar en del av fasaden i norr mot grannfastigheten Sandbacken Mindre 42. Röda streck avser täta skärmar av ex glas, blåa streck avser absorbenter.*

För att klara krav på industribuller behöver fläktarna på gården mellan Sandbacken Mindre 38 och grannfastigheten Sandbacken Mindre 42 ses över. Bullerskyddande åtgärder ska vidtas om det skulle visa sig att det krävs för att uppfylla riktvärden vid de planerade bostäderna. Det bedöms inte finnas någon risk för kännbara vibrationer orsakade av den tunga trafiken på Renstiernas Gata. Samtliga boende i husen kommer ha tillgång till den tysta gemensamma takterrassen.

#### Sandbacken Mindre 39

Vid långsidan ut mot Tjärhovsgatan blir ekvivalentnivån på plan 1-5 som högst 58dB(A) och maxnivån som högst 71 dB(A). På gårdssidan blir ekvivalentnivån som högst 41 dB(A) och maxnivån som högst 54 dB(A). På översta våningen är ekvivalentnivån lägre än 50 dB(A) runt hela huset. Samtliga lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> får minst hälften av boningsrummen mot gård där ekvivalentnivån är lägre än 50 dB(A). Inga balkonger/uteplatser

planeras i lägen där 50 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids. Det kommer även finnas möjlighet att anlägga en tyst gemensam uteplats på innergården.

#### Sandbacken Mindre s:44

Vid långsidan ut mot Tjärhovsgatan blir ekvivalentnivån på plan 1-5 som högst 59 dB(A) och maxnivån som högst 72 dB(A). På gårdssidan blir ekvivalentnivån som högst 44 dB(A) och maxnivån som högst 62 dB(A). På översta våningen är ekvivalentnivån lägre än 55 dB(A) runt hela huset. Samtliga lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> får minst hälften av boningsrummen mot gårdssidan. Inga balkonger/uteplatser planeras i lägen där 50 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids. Det kommer finnas möjlighet att anlägga en tyst gemensam uteplats på innergården.

Beräkningar av trafikbuller visar att gällande riktvärden för bostäder (enligt Förordning SFS 2015:216) kommer klaras av för samtliga lägenheten i planförslaget.

### **Konsekvenser för boende**

#### Solljusförhållande

##### Kringliggande fastigheter

Solstudie (rev. 2016-07-08) som har tagits fram visar hur föreslagna förändringarna påverkar kringliggande fastigheter. Valda tidpunkter är höst/vårdagjämning och midsommar. Solstudien visar att påbyggnaderna och den nya byggnaden har mycket liten eller ingen påverkan alls på grannfastigheterna avseende solljusförhållandena. Grannfastigheterna på södra sidan om Tjärhovsgatan, i kvarteret Rudan Större påverkas väldigt lite. Grannfastigheten i norr, Sandbacken Mindre 42 och uteserveringen på Tjärhovsplan påverkas inte i någon större utsträckning. Detaljredovisningen av skolgården på Sandbacken Mindre 42 visar vidare att gårdsytan redan idag ligger i skugga större delen av dagen under den tid på året då skolverksamheten pågår (se sekvensen från vårdagjämningen i solstudien). Den föreslagna tillkommande bebyggelsen kan därmed inte försämra solljusförhållandena här.

##### Planerad gårdsmiljö inom planområdet

Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som är tätbebyggt. Det är oundvikligt att den planerade gården mellan nybyggnaden på Sandbacken Mindre s:44 och befintligt hus på Sandbacken Mindre 38 blir relativt trång och ligger i skugga under



stora delar av året. Solstudien visar att under sommartid når solen in på Sandbacken Mindre 38:s gårdsfasad ca kl. 9.00 på morgonen och en bit in på eftermiddagen. För att förbättra dagsljusförhållandena har följande åtgärder vidtagits i planeringen. Den nya byggnadskroppen har planerats så smal som det varit möjligt med hänsyn till allmänna krav på boendemiljö. Samtliga lägenheter har möjlighet till stora fönsteröppningar med fönsterdörrar. En öppning i söderläge har lämnats mellan det befintliga huset på Sandbacken Mindre 38 och det nya huset så att den planerade gårdsmiljön blir mindre instängd. Gårdsplanen höjs upp då den bebyggs med lokaler i markplan. Det befintliga husets gårdsbyggnadsdel tillåts att byggas på med indragna våningar och takterrasser för att upplevelse av den planerade gårdsmiljön nedanför blir rymligare. Den nya byggnadens fasader har planerats i en ljus kulör för att reflektera så mycket dagsljus som möjligt, både på gårds- och gatusida. Lägenheternas dagsljusförhållanden och möjligheterna till utevistelse på gården bedöms bli tillfredsställande och normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholms innerstad.

#### Avvägning mellan motstående intressen

Avvägningen mellan motstående enskilda intressen handlar å ena sidan om en fastighetsägarens önska att utveckla sina fastigheter och skapa möjlighet för tillkommande bostäder i den rådande bostadsbristen å andra sidan vägs detta intresse mot planens konsekvenser för de berörda grannarna. Placeringen och utformningen av de tillkommande byggnadsvolymer har valts noggrant. Ambitionen är att minimera påverkan på omkringliggande bostäder. Det nya huset sluter det som idag kan upplevas som ett ofullständigt gaturum med parkeringsplats, mitt i kvarteret. Nybyggnadens höjd begränsas med hänsyn till den omgivande bebyggelsens totalhöjder. Taklutning mot Tjärhovsgatan anpassas till grannfastighetens, Sandbaken Mindre 7(40), högresta tak. Nybyggnationen på Sandbacken Mindre s:44 kommer dock att påverka himmelsljuset för kvarteret Rudan Större på andra sidan av Tjärhovsgatan. Men genom den ljusa fasadkulör som rekommenderats för det nya husets fasader kommer ett indirekt, reflekterat ljus att i viss mån kompensera för detta. Det aktuella området är beläget i Stockholms innerstad som har en tätbebyggd stenstadsstruktur vilket innebär att vissa olägenheter får tålas. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande i Stockholms innerstad samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande

storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att upprätta detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta enförderliga avtal som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten.

### **Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark, där ett enskilt huvudmannaskap gäller.

### **Avtal**

Avtal ska träffas avseende marköverföring mellan staden och exploatören. Det upprätas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan PL. 7224, fastställd 1972 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Fastigheten Sandbacken Mindre 38 ägdes av Brf Söders

Hantverkshus, Sandbacken Mindre 39 ägdes av Vasakronan AB genom Fastighets AB Skjutsgossen nr.8 & Co KB.

SKL Fastigheter och Service AB har förvärvat båda fastigheterna och tillträder som ägare den 1 juni för Sandbacken Mindre 39 och den 1 september för Sandbacken Mindre 38. Samfällighet

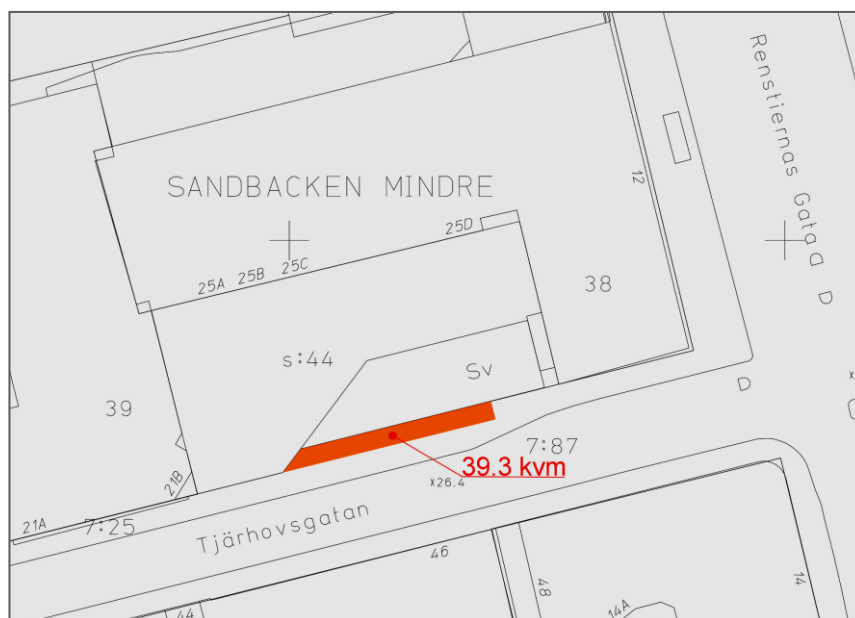
Sandbacken Mindre s:44 är fördelad på Sandbacken Mindre 38 och 39. Södermalm 7:87 är gatumark. Fastigheten Södermalm 7:87 ägs av Stockholms kommun.

### Användning av mark

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Kvartersmarken betecknas med **B, K, C1 och C2**.

### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska ett område om c:a 40 kvm överföras från fastigheten Södermalm 7:87 till marksamfälligheten Sandbacken Mindre s:44 (rödmarkerat på figuren nedan). Genom fastighetsreglering ska servitut (väg) 0180-A170/1978 bildat 1978-09-22, belastande Sandbacken Mindre s:44 upphävas (markerat Sv på figuren nedan). Åtgärderna sker vid en lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.



*Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område som idag är gatumark 7:87 ska överföras till Sandbaken Mindre s:44. Sv-markerade området ska upphävas.*

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning avseende den nya, upplyfta gården ska inrättas för fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och s:44. Inrättandet sker vid en lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

### Servitut

Servitut till förmån för fastigheten Södermalm 7:87 och som belastar Sandbacken Mindre 38 bildas för allmän gångtrafik (till en fri höjd av minst 3 meter från gatunivån räknat) inom område med beteckning x på detaljplanekartan. Detta sker i samband med den lantmäteriförrättning som sker för att genomföra detaljplanen när planen vunnit laga kraft.

Utrymningsväg behöver säkerställas (med avtalsservitut) mellan fastigheterna Sandbacken Mindre 38 och fastigheterna Sandbacken Mindre 39. Detta bör ske innan detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Övrigt

Det kan vara lämpligt att marksamfälligheten Sandbacken Mindre s:44 genom fastighetsbildning blir en ”vanlig” kvartersfastighet eller överförs till lämplig fastighet.

#### **Ekonomiska frågor**

Genomförande av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden.

#### **Tekniska frågor**

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna. Anslutning sker till befintliga ledningar. Utbyggnad av kommunal försörjning bedöms inte behöva göras med anledning av de utökade byggrätterna inom planområdet.

#### Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA- huvudmannens anvisningar.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar tio (10) år efter att planen vunnit laga kraft.