

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 274 92**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Bonden Större 43 i stadsdelen Södermalm (ca 10 bostäder och centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Bitr avdelningschef

Anna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar med cirka 10 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge på Södermalm. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad om en våning med bostäder på befintlig huvudbyggnad, en utbyggnad på gården med en flygel innehållandes bostäder i två plan samt en upphöjd gård om en våning med syfte att inrymma centrumändamål. Fastigheten Bonden större 43 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Påbyggnaden ska utföras med ett indrag från gatan och ett indrag från gården ska studeras. En påbyggnad behöver ske med stor omsorg och hög kvalitet utifrån arkitektur och gestaltning. För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen blir den övergripande kopplingen mellan intilliggande kvarter viktig att hantera.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

Syfte

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget på Skånegatan 63-65 på fastigheten Bonden Större 43 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 1 100 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Harven 3, dnr. 2024-06301, Startskede, cirka 10 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.
- Detaljplan för Pahl 11, dnr. 2022-04693, Granskningsskede, 6 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande planer

För planområdet gäller

- Ändring av stadsplanen Pl. 1948 antagen 1937. Planen medger bostäder om 7 våningar, upp till 22,5 meter över intilliggande gata. Gården får bara bebyggas med lokaler under ett gårdsbjälklag så att hinder ej uppstår för lämplig plantering.
- För området gäller även ändring till detaljplan Pl. 7655 antagen 1984. Ändringsplanen reglerar bestämmelse om att endast bostadsändamål medges. Gällande stadsplans föreskrift för undervåning och bottenvåning skall gälla oförändrad.
- Till området hör även tillägg till planbestämmelser, P. 2003-11095 antagen 2005. Tillägget reglerar verksamhetsbestämmelser och upphävande av vindsinredningsförbud.

Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bonden större 43 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) och riksintresset för kommunikationer för Bromma Stockholm Airport samt inom riksintressets påverkansområde för flyghinder.

Översiktsplan

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapa 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.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse. Vid utveckling är det relevant att motivera höga byggnader som läggs till och som bryter mot stenstadens och Citys enhetliga höjdskala ur stadsbildssynpunkt. Utvecklingen behöver beakta relationen till andra höga byggnader och omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter behöver även beaktas. Vid utveckling av stenstadsbebyggelsen behöver ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder bör undvikas. Vid ombyggnad och renovering av stenstaden ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet utgör en del av Stockholmsöverenskommelsen.

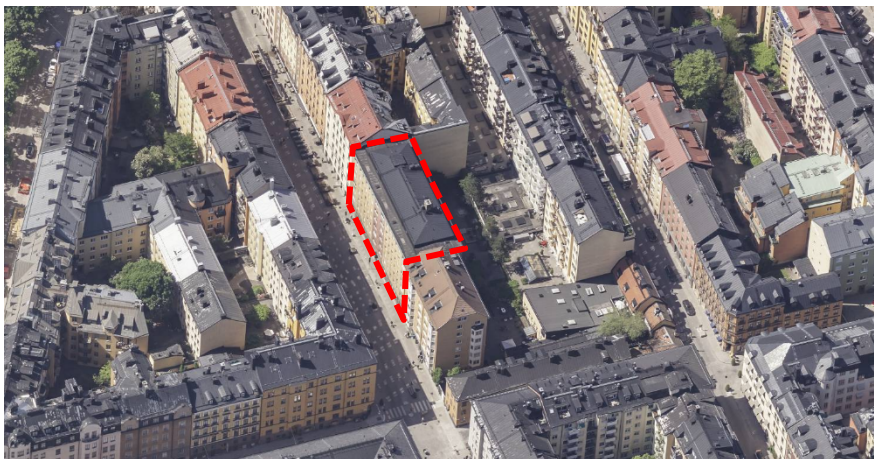
Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet används idag för bostäder med lokaler i bottenplan och delar av källarplanet.

Stadsbild och karaktär

Den aktuella byggnaden uppfördes 1971–1973. Byggnaden är uppförd i sju våningar med källare. Gården är underbyggd med garage. Fasaden mot gatan är putsad förutom bottenvåningen som är klädd i naturstensplattor. Taket är utfört som ett motfallstak, med en indragen sadeltaksförsedd vindsvåning inrymmandes förråd och tvättstuga. Grannfastigheterna på bäge sidor har sadeltak och är därför något högre än nu aktuell byggnad.



Flygvy på fastigheten Bonden större 43 med flerbostadshuset markerad med röd streckad linje (Stadsbyggnadskontoret).



Flerbostadshuset på fastigheten Bonden större 43 markerad med röd streckad linje. Vy från korsningen Skånegatan/Södermannagatan (Stadsbyggnadskontoret).

Kulturmiljö

Den aktuella fastigheten är inte klassificerad av Stadsmuseet, och markeras därför som streckad på den kulturhistoriska klassificeringskartan. Byggnaden utgör ett tidstypiskt exempel på bostadsbebyggelse i innerstaden från 1960-1970-talen. Bland karaktärsskapande element kan nämnas materialanvändningen, inte minst bottenvåningens natursten samt fasadkulöerna, gårdsfasadens burspråk, den raka taklinjen och det flacka taket.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 600 meter till närmaste tunnelbanestation Medborgarplatsen. Här finns också busshållplatser. Närmaste busshållplats är Bondegatan som ligger på Nytorgsgatan, cirka 200 meter från planområdet. Angöring sker från Skånegatan. Boendeparkering finns i garage i fastighetens källarplan och besöksparkering finns på Skånegatan samt på intilliggande gator. Området utgörs av trottoarer på båda sidorna om gatorna. Cykel- och biltrafik samnyttjar gatorna.

Miljö

Planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem, vilket betyder att både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar till reningsverk. Dagvattnet leds därmed till recipienten Strömmen. Recipienten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bondegatan. Ljudnivån vid planerad byggnad är 55 dB(A) dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag vid ett kraftigt skyfall riskerar att i mindre omfattning samlas vatten på bakgården där tillbyggnad planeras.

Enligt länsstyrelsens lista över potentiellt förorenade områden finns en kemtvättsverksamhet noterad i kvarteret. Markföroreningar kan

även förekomma om det har bedrivits andra verksamhet eller förekommit spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen och länsstyrelsen inte har kännedom om. Det kan också finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till relevanta nät så som el, fiber, vatten och avlopp etc.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget innehåller cirka 10 bostäder i form av en påbyggnad om en våning, en utbyggnad mot gård i två våningar samt en upphöjd gård om en våning. Förslaget som ligger till grund för planarbetet innebär att den befintliga vindsvåningen föreslås rivras för att möjliggöra påbyggnaden.

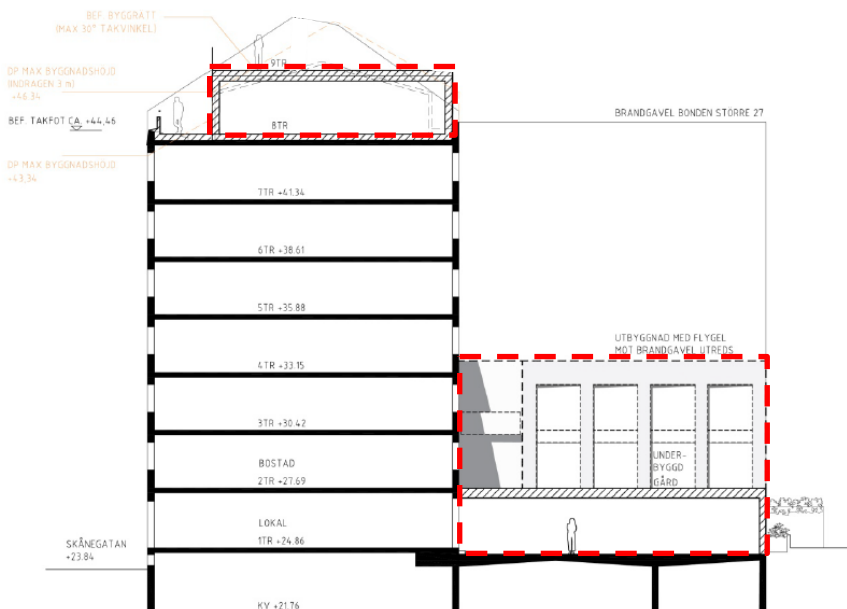
Förslag till påbyggnad ska vara indraget från gatan. Det ska även studeras om påbyggnaden kan vara indragen även på gårdssidan med tanke på upplevelsen av gårdsrummet och eventuell skuggning av denna.

Utbyggnaden föreslås på gården mot befintlig brandgavel i grannfastigheten.

Utöver på- och utbyggnaden föreslås en upphöjd gård i en våning med syfte att inrymma lokaler i bottenvåningen. Den befintliga gården för Bonden större 43 ligger idag ungefär 1,5 meter lägre än gården för den intilliggande fastigheten Bonden större 37, men cirka 0,5 meter högre än de intilliggande gårdarna för fastigheterna Bonden större 38 och Bonden större 46. Förslag till upphöjd gård innebär att gården för Bonden större 43 kommer att ligga 2-3 meter högre upp än intilliggande fastigheters gårdar samt att en fasad mot kringliggande fastigheter tillskapas. Fasadens lämplighet ska studeras.

Gården, som till stora delar är hårdgjord, saknar en direkt koppling till bostäderna. Gården föreslås göras mer attraktiv där mer grönska får ta plats. Gården kan förslagsvis samnyttjas med gården för fastigheten Bonden större 38 då det är samma fastighetsägare. På så sätt skapas en större gemensam utemiljö för boende.

Möjlighet till takterrass på tillkommande våningsplan ska studeras i planprocessen.



Sektion som illustrerar förslaget till på- och tillbyggnad. Röd streckad linje markerar föreslagen påbyggnad, utbyggnad med flygel samt utbyggnad av lokaler under nytt gårdsbjälklag (Total arkitektur).

Arkitektonisk idé

Karaktärsskapande material, kulörer och byggnadsdelar i byggnadens fasader föreslås tas till vara eller återskapas. Påbyggnadens volym ska placeras indragen från gata för att bevara relationen i stadsrummet. I bottenvåningen föreslås ombyggnad och utökning av lokalerna för att låta verksamheten blir mer publik och kunna nås direkt från Skånegatan.

För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen blir den övergripande kopplingen mellan intelligande kvarter viktig att studera.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 10 bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

En socialt sammanhållen stad

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 absoluta

skillnaden mellan dag- och nattbefolkningen är minst. Planförslaget bedöms inte få några betydande konsekvenser för barn.

Trygghet

Planförslaget möjliggör cirka 10 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Fler människor och mer rörelse i området tillkommer vilket resulterar i fler ögon på gatorna som kan förstärka den upplevda tryggheten.

Jämställdhet

Fler bostäder och lokal i en central del av Södermalm innebär fler ögon på gatan vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Planarbetet ska ha en samrådsprocess som är öppen och tillgänglig för alla, samt låta ett trygghetsperspektiv påverka planområdets utformning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget, genom den upphöjda gården, möjliggör mer yta för lokaler i bottenvåning. Detta kan resultera i en positiv utveckling för näringslivet.

Kulturmiljö i en växande stad

Särskild vikt till påbyggnaden måste tas beträffande materialanvändning, vilken bör bli så diskret som möjligt och anpassad till nuvarande svarta plåt. Det bör övervägas om påbyggnaden kan vara indragen även på gårdssidan, på samma sätt som idag befintlig takuppbyggnad är, detta med tanke på upplevelsen av gårdsrummet och eventuell skuggning av denna.

Arkitektur och gestaltning

Med bakgrund av byggnadsordningen och kvarterets förutsättningar finns det möjlighet att bygga på fastigheten med en indragen våning, under förutsättning att byggnadens och kvarterets karaktärsdrag tillvaratas.

Trafik och mobilitet

Tillgången till bil- och cykelparkering bedöms inte påverkas av planförslaget. Angöring kommer fortsatt att ske från Skånegatan och boendeparkering kommer fortsatt att finnas i det befintliga parkeringsgaraget som ligger i husets källarvåning.

Grön och vattennära stad

Planförslaget föreslår en grön takterrass och grönt gårdsrum vilka kan bidra till nyttjandet av ekosystemtjänster. Föreslagna gröna

gårdsrum och takmiljöer för odling och vistelse förbättrar boendemiljön.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka befintliga infiltrations- och avrinningsförhållanden i området. En dagvattenutredning ska tas fram i planarbetet och möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten ska studeras.

En miljöteknisk markundersökning föreslås utföras för att utreda eventuell förekomst av förhöjda halter föroreningar inom planområdet. Förhöjda halter av föroreningar kan förekomma i jord, grund- och ytvatten, sediment, porluft, inomhusluft och/eller i byggnadsmaterial.

I området finns flera butiker och livsmedelsverksamheter. Det kan finnas ventilationsanläggningar, kylanläggningar med mera som ombesörjer verksamheter men även bostäder. Hur mycket buller som planområdet utsätts för ska studeras i planprocessen.

En brandutredning föreslås tas fram där tillgång till utrymningsvägar/utrymningsstrategi ska framgå för planförslaget.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	september 2024
Samråd	maj 2025
Granskning	november 2025
Antagande SBN	februari 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör cirka 10 bostäder i form av en vånings påbyggnad på befintlig huvudbyggnad på fastigheten Bonden större 43. Bostäderna avses uppföras som hyresrätter. Enligt översiktsplanen ska värdeskapande kompletteringar möjliggöras som bidrar till stadens mål. Den aktuella fastigheten ligger centralt i ett kvarter med närhet till både buss och tunnelbana. Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge är planförslaget positivt för stadslivet och en del i att uppnå översiktsplanens intentioner.

Påbyggnaden ska vara indragen från gatan och det ska studeras om indrag från gården är lämpligt utifrån skuggning och upplevelsen av gårdsrummet. Arkitektur och gestaltning ska 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.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Även om det är få bostäder är det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT