

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

Startpromemoria för planläggning av Bergsgruvan Större 9 i stadsdelen Södermalm (15 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra ca 15 nya bostäder (hyresrätter) och en lokal mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan större 9. Planförslaget ger ett tillskott på hyresrätter i ett centralt läge och ligger därmed i linje med översiktsplanens mål att tillskapa fler bostäder i Stockholms alla stadsdelar genom värdeskapande kompletteringar. En förutsättning är att den nya byggnadens volym och proportioner är i samklang med kvarteret i övrigt. Då den nya byggnaden föreslås byggas mot befintliga kulturhistoriskt grönklassade byggnader ska utförandet och utformningen vara av hög arkitektonisk kvalitet.

Under planprocessen behöver konsekvenser av ändrade solljusförhållanden utredas både invändigt i bostäder och i gårdsmiljöer. Då bostadsgården minskar i yta behöver utformning, kvaliteter och eventuell kompensation studeras under planarbetet.

Fastigheten Bergsgruvan större 9 ägs av Bullerbadius AB och planen tas fram med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

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

UTLÅTANDE

Syfte

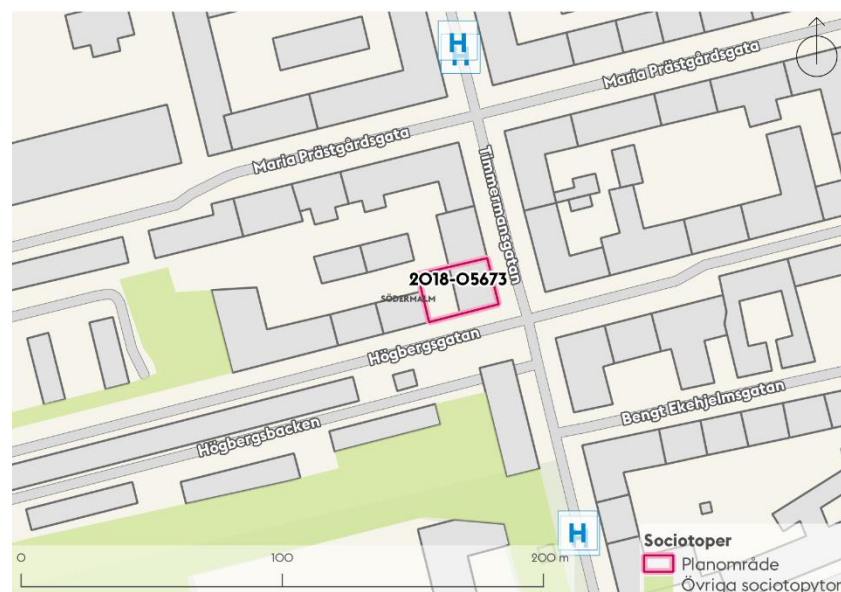
Planen syftar till att möjliggöra ca 15 nya bostäder (hyresrätter) och en lokal mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan större 9.

Bakgrund

Fastighetsägaren Bullerbasius AB har inkommit med en ansökan om planändring. Önskemålet är att bygga bostäder på en tidigare obebyggd del av fastigheten.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Bergsgruvan större 9. Den aktuella obebyggda delen vänder sig mot Högbergsgatan och är ca 260 kvm. Fastigheten är belägen i hörnet Timmermansgatan/Högbergsgatan på västra Södermalm. Gångavstånd till Södra Stations pendeltåg är knappt 300 m och till Mariatorgets tunnelbana ca 400 m.



Planområdet fastigheten Bergsgruvan större 9.

Gällande detaljplan

Plan 1982 från 1938; byggnadskvarter för bostäder. Aktuellt område är gård med prickmark, dvs marken får inte bebyggas. Källare får inte anordnas. Plan 2003-11118 från 2007; ändringsplan vars syfte är att upphäva förbud mot att inreda bostäder i vindsvåning, i plan 1982.

Markägoförhållanden

Bergsgruvan större 9 ägs av Bullerbasius AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. I utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse.

I de lokala utvecklingsmöjligheterna för Södermalm framgår att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter inom befintliga strukturer.

Vision 2040

Planförslaget ligger i linje med Vision 2040.

Riksintressen

Området ingår i riksintresseområdet ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Det ingår inte i någon av riksintressets värdekärnor.

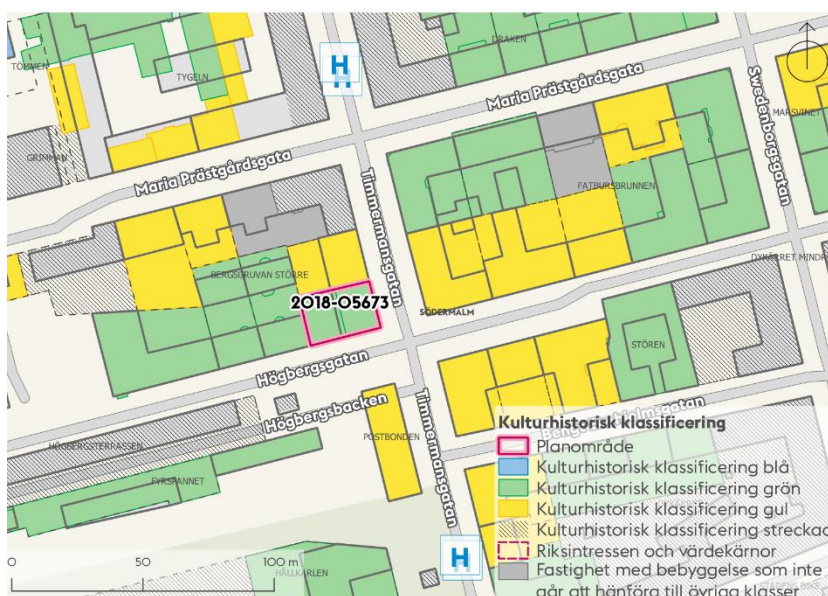
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Den föreslagna byggnaden är belägen i ett kvarter i 1800-talets rutnätsstad. På södra sidan om Högbergsgatan råder en annan situation där yngre bostadsbebyggelse från 1900-talets mitt, friare placerad i lameller, ligger anpassad till topografin och höjden i Bergsgruvans park.

Kulturmiljö

Fastigheten Bergsgruvan större 9 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården ”Stockholm med Djurgården” och är grönklassad i Stadsmuseets klassificering. Likaså är grannfastigheten Bergsgruvan 27 grönklassad. Grönklassning innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel. Byggnaden på fastigheten är uppförd 1883 enligt bebyggelseregistret.



Stadsmuseets klassificeringskarta

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten ligger i korsningen Höbergsgatan och Timmermansgatan. Den föreslagna bebyggelsen kommer vända sig mot Höbergsgatan som är en dubbelriktad lokalgata på Södermalm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik i form av buss på Timmermansgatan. Det är ca 300 meter till både tunnelbana och pendeltåg.

Miljö

Trafikbullerkarteringen visar att bullernivåerna ligger mellan 55-65 dBA mot gatan. Luftpartikelnivå PM10 ligger i spannet 20-25 mikrogram/kubikmeter. Kvävedioxid NO2 ligger i spannet 30-36 mikrogram/kubikmeter.

Riskfrågor, räddningstjänst

Inga kända markföroreningar finns inom området. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen förespråkar ändå att en översiktlig provtagning av markföroreningar görs inför kommande markarbeten. Det är inte klarlagt i vilken mån den obebyggda delen av fastigheten fungerar som en nödvändig väg för räddningstjänsten att utrymma bostäder inifrån gården.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Det finns en större andel bostadsrätter än hyresrätter på Södermalm. Det är ca 100 meter till en park med en stor lekplats med bollplan.

Service, idrott och kultur

Det finns ett stort utbud av service i form av handel och restauranger. Idrottsverksamheter och kultur i olika former finns inom 500 m.

Skola/förskola

Det finns tre skolor inom 300 meter. Det finns flera förskolor i närområdet.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning inom VA, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i Högbergsgatan.

Planförslaget

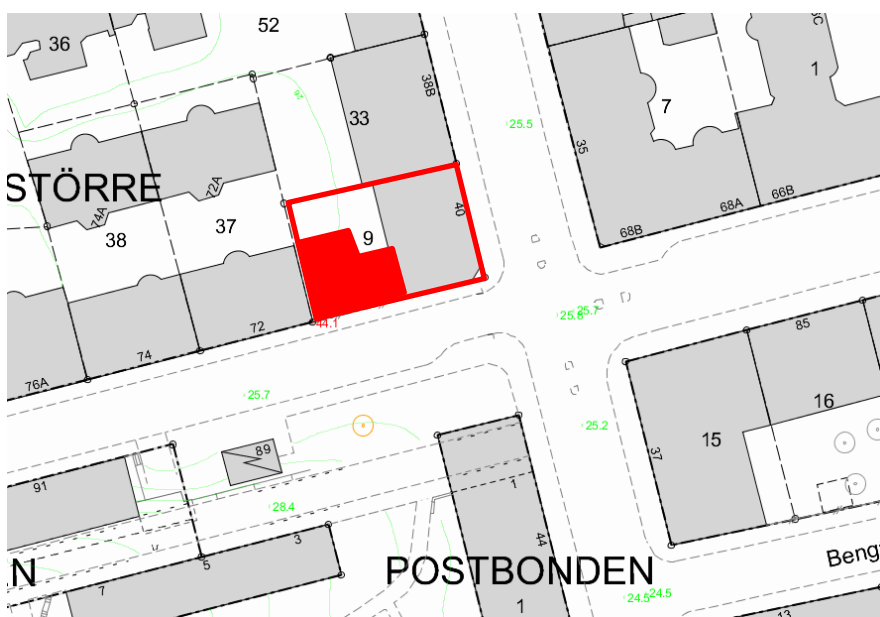
Bostäder

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastighetens obebyggda del. Flerbostadshuset föreslås ha en publik lokal mot gatan. Den obebyggda delen av fastigheten är ca 260 kvm.

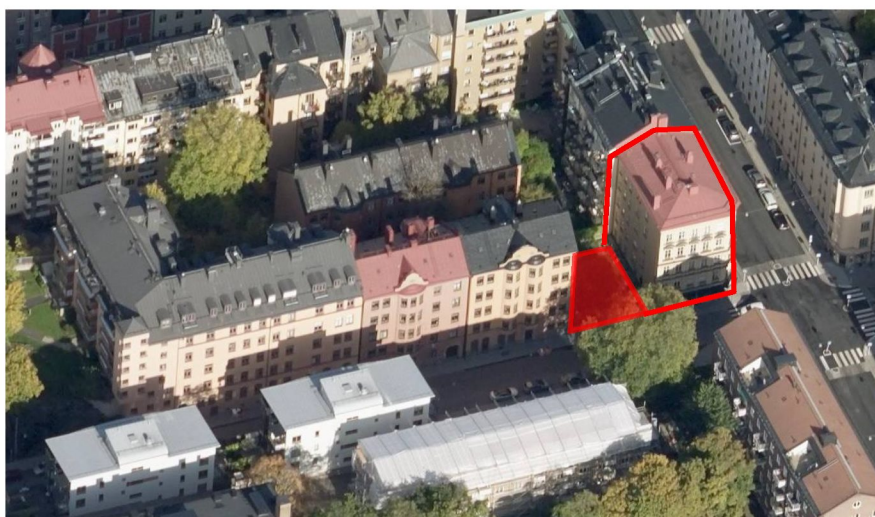
Byggnadsarean på föreslagen byggnad är ca 140 kvm. I den nya byggnaden kan ca 15 mindre hyreslägenheter inrymmas.

Huvudentrén och trapphus föreslås ligga mot Högbergsgatan.

Inkommet förslag redovisar sex våningar samt bostäder inrymda på det sjunde vindsplanet under taket. Byggnaden föreslås ha ett källarplan med förråd, tvättstuga mm som planeras vara sammanbyggd med den äldre bebyggelsen på fastigheten. Den nya byggnaden föreslås gestaltas som ett tydligt nutida tillägg som volymmässigt inordnar sig i stenstadens grammatik.

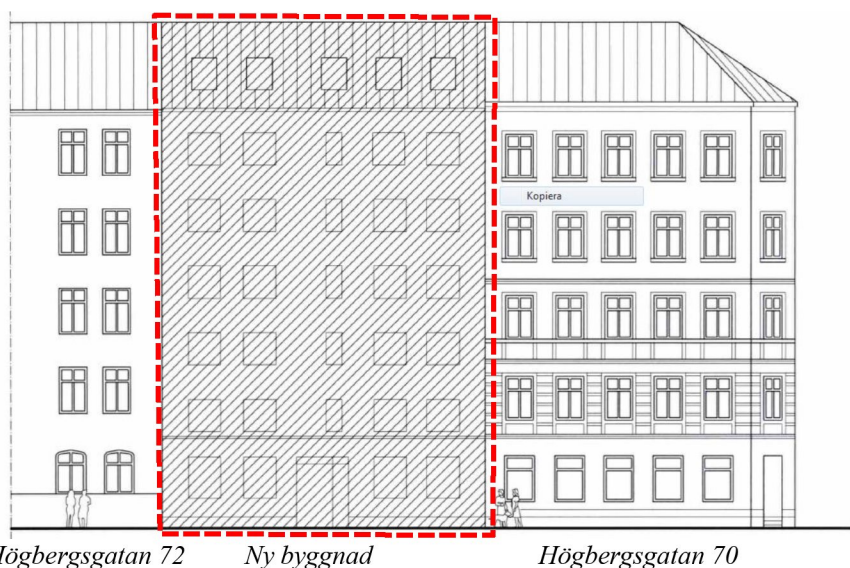


Hela fastigheten Bergsgruvan större 9 markerad med röd linje. Befintligt bostadshus är grått hörnhus mellan Högbergsgatan och Timmermansgatan. Föreslagen byggnad fylld med rött.



Planområdet markerat med rött

Den nya byggnaden föreslås byggas mot de befintliga byggnaderna på ömse sidor.



Illustrationen visar inkommen förslagsskiss som kommer att vidareutvecklas under planarbetet. Skrafferad byggnad är den nya föreslagna byggnaden.

Befintlig byggnad på fastigheten (Höbergsgatan 70) föreslås byggas mot. Här finns en fönsterrad mot väster som kommer försvinna till följd av motbyggnaden, se bild på nästa sida. Samma rum har även fönster mot gatan i söder. Grannfastigheten Bergsgruvan större 37 (Höbergsgatan 72) har en brandgavel som också föreslås byggas mot. Bergsgruvan större 37 ägs av Brf. Högberget. Högder på takfot ochnock, takvinkel, sockelvåning och gatuliv föreslås harmonisera med bredvidliggande byggnader och kringliggande kvarter i stenstaden.

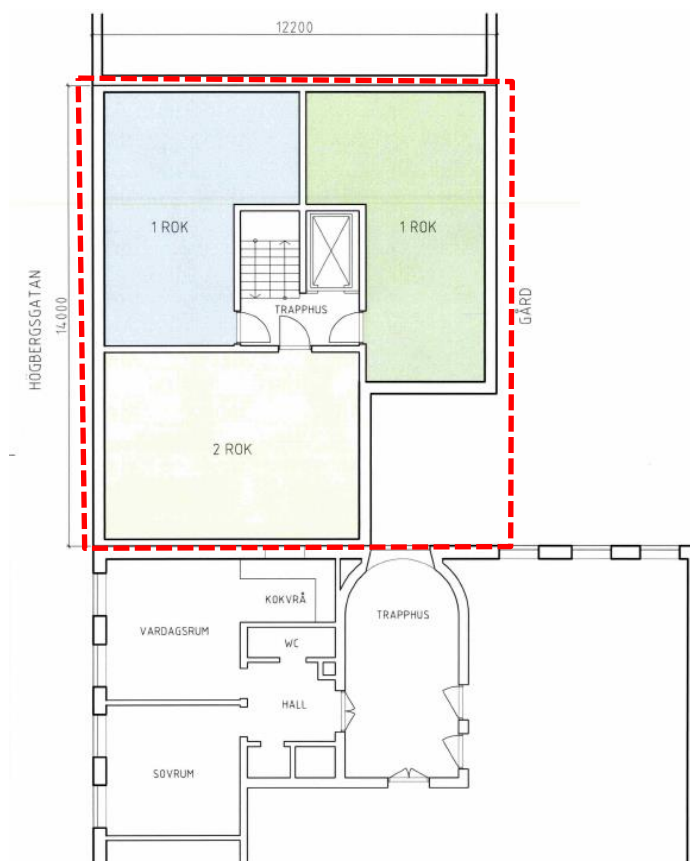
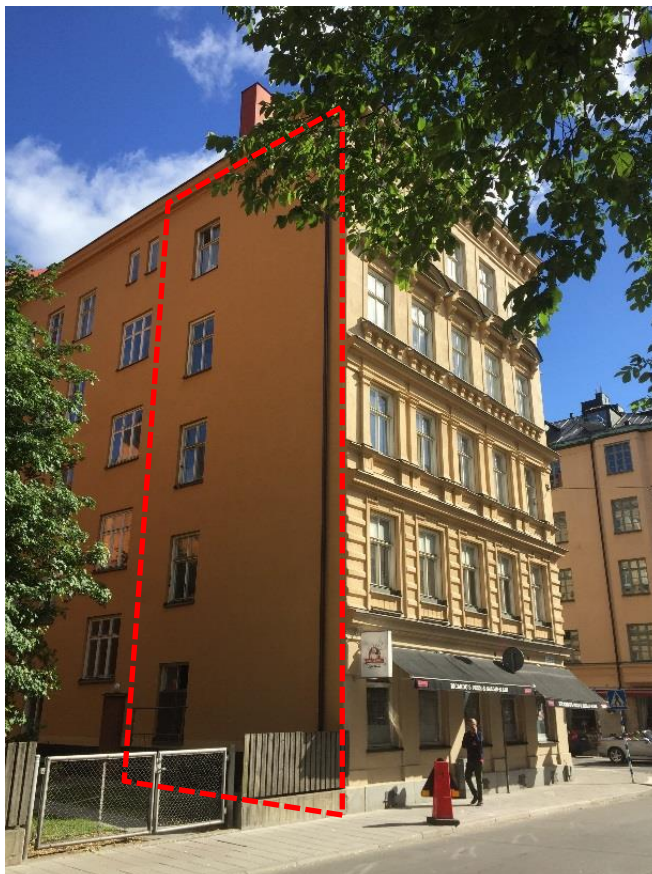
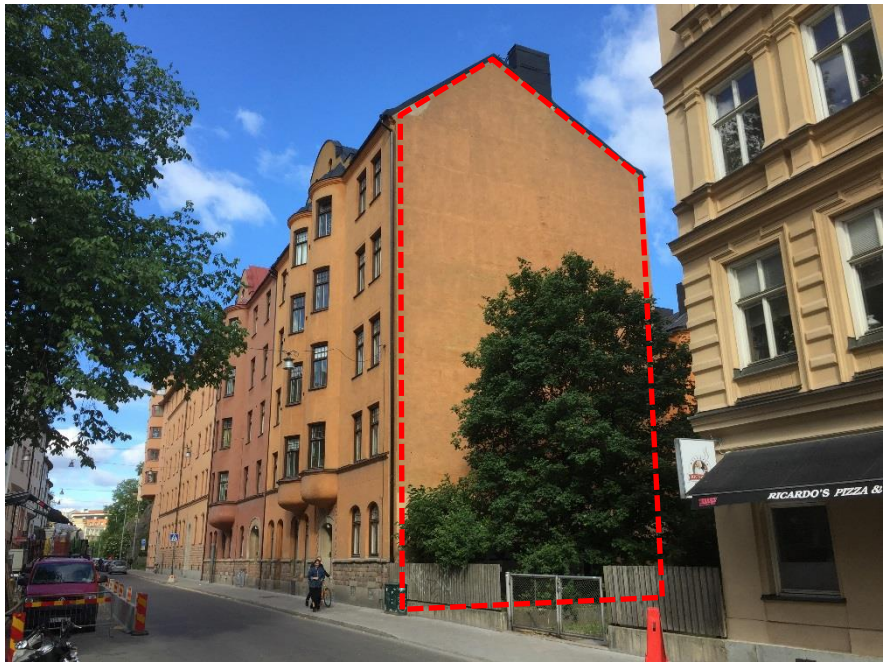


Illustration över ett normalplan i föreslagen byggnad.



Rödmarkerat område är den del som föreslås byggas mot.



Rödmarkerat område visar brandgaveln på grannfastigheten Bergsgruvan större 37 som byggs mot.

Möjlighet till utevistelse

En mindre del av gårdsytan kan bevaras innanför den nya byggnaden. I förslaget omfattar den kvarvarande ytan ca 120 kvm. Möjligheten att anordna balkonger för de nya bostäderna ska utredas planarbetet.

Parkering

P-talet för 15 bostäder bedöms vara ca 4-6 bilplatser och 30 cykelplatser. Möjlighet att anordna bilplatser i garage inom kvarteret i fastighetsägarens egen fastighet finns. Cykelplatser kan anordnas i källarplanet eller på gården.

Lokal

En lokal för en mindre butik, café eller kontor föreslås mot gatan.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget ger ett bidrag med 15 hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge med bra service.

I den idag obebyggda luckan mot gatan i söder kan direkt solljus nå bostäder och gården. Planförslaget kommer påverka sol- och dagsljusförhållandena så att vissa befintliga bostäder och gården får sämre dagsljusförhållanden. Det gäller också angränsande fastigheter vars gårdar och bostäder sannolikt kommer att påverkas. Det är därför motiverat att särskilt studera den nya byggnadens höjd

och vilka konsekvenser höjden får för solljus på gårdar och i bostäder. Frågan kommer prövas under planarbetet med hjälp av sol- och skuggstudier och dagsljusberäkningar i lägenheter. Möjligheten att anordna balkonger för de nya bostäderna kan utredas.

Kulturmiljö i en växande stad

Inkommet förslag innebär att befintlig byggnad på fastigheten i stort bevaras. Stadsmuseet tidiga bedömning är att förslaget är genomförbart om det anpassas efter de värden som finns på platsen. Särskilt lyfts frågan om mötet mellan den nya och de befintliga byggnaderna, takutformning, material och kulörer, liksom upplevelsevärden i gatumiljön. En nutida gestaltning kan med fördel prövas. Ett antikvariskt kunskapsunderlag behöver tas fram som redovisar de kulturhistoriska värdena och konsekvenser av förändringarna. Stadsmuseet föreslår att skyddsbestämmelser bör införas i plan för den aktuella fastigheten, liksom för grannfastigheten Bergsgruvan större 37.



Rödmarkerat område visar parti av taket som eventuellt påverkas på befintlig byggnad.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Det finns en större andel bostadsrätter än hyresrätter på Södermalm. Föreslagen bebyggelse skulle innebära fler hyresrätter i ett kollektivtrafikhärläge och därför bidra till att utjämna den skillnaden. I planen ingår ingen allmän plats, varför möjligheten att påverka situationen på gator och

torg är begränsad. Under planprocessen ska jämställdheten bevakas så att alla kan ta del av handlingar och information på lika villkor. Planen bedöms inte leda till betydande negativa konsekvenser för barn.

Trafik och mobilitet

Förslagets bostäder ligger nära all service och kollektivtrafik, vilket gör det möjligt att gå, cykla eller åka kollektivt i vardagen. Parkeringstalet kan hållas lågt.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att kvarteret blir sammanbyggt mot Högbergsgatan vilket är den vanliga situationen i stenstaden. Den föreslagna byggnaden ska anpassas till 1800-talets rutnätsstads sammanhållna bebyggelse när det gäller volymer, proportioner och höjder. När det gäller fasadutformning och materialval kan en samtida gestaltning prövas på platsen för att byggnaden ska kunna utgöra ett tydligt nutida tillägg.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planen innebär att en grön gård bebyggs och blir hårdgjord och att grönskan kommer att minska. Närheten till Bergsgruvans park på ett avstånd om ca 150 meter gör att behovet av grönska och lek ändå kan ses som tillgodosett. Befintlig gård används som uteplats, cykelparkering och som plats för avfallsbehållare. I planarbetet kommer det utredas hur den resterande gården bäst ska utformas för att tillgodose olika kvaliteter på bostadsgården.

Planförslaget innebär att vegetationsklädd mark hårdgörs vilket påverkar möjligheten att rena och fördröja dagvatten. Under planarbetet kommer det utredas att stadens riktlinjer kring dagvattenhantering kan följas och att möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för dagvatten tillgodoses.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen konsekvenser för klimat, miljö, hälsa och säkerhet bedöms i ett tidigt skede vara små och hanterbara. Under planarbetet kommer dagvatten, trafikbuller- och luftutredningar tas fram för att säkerställa att riktlinjer och miljökvalitetsnormer innehålls. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen förespråkar att en översiktlig provtagning av markföroreningar görs inför kommande markarbeten. Det är inte klarlagt i vilken mån den obebyggda delen av fastigheten fungerar som en nödvändig väg för räddningstjänsten att utrymma bostäder inifrån gården. En brandutredning ska tas fram som klarlägger om åtgärder för att klara utrymning behövs.

Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen förväntas bli små och hanterbara.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar. Dessa instanser gör samma bedömning.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM, december 2018.

Samråd, maj 2019.

Granskning, december 2019.

Antagande, februari 2020.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Bullerbadius AB/Lennart Hellstedt för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt att i en planprocess pröva bebyggelse på platsen. Planförslaget ger ett tillskott på ca 15 mindre hyresrätter i ett centralt läge och ligger därmed i linje med översiktsplanens mål att tillskapa fler bostäder i Stockholms alla stadsdelar genom värdeskapande kompletteringar. En förutsättning är att den nya byggnadens volym och proportioner är i samklang med kvarteret i övrigt. Då den nya byggnaden föreslås byggas mot befintliga kulturhistoriskt grönklassade byggnader ska utförandet och utformningen vara av hög arkitektonisk kvalitet. Den nya bebyggelsen ska bidra positivt till stadsbilden och till

kulturmiljön i stort. Under planprocessen behöver konsekvenser av ändrade solljusförhållanden utredas både invändigt i bostäder och i gårdsmiljöer. Då bostadsgården minskar i yta behöver utformning, kvaliteter och eventuell kompensation studeras under planarbetet. Möjligheterna för räddningstjänsten att utrymma angränsande fastigheter ska säkerställas under planarbetet. Tidig information till hyresgäster vars bostäder blir påverkade är av vikt för processen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT