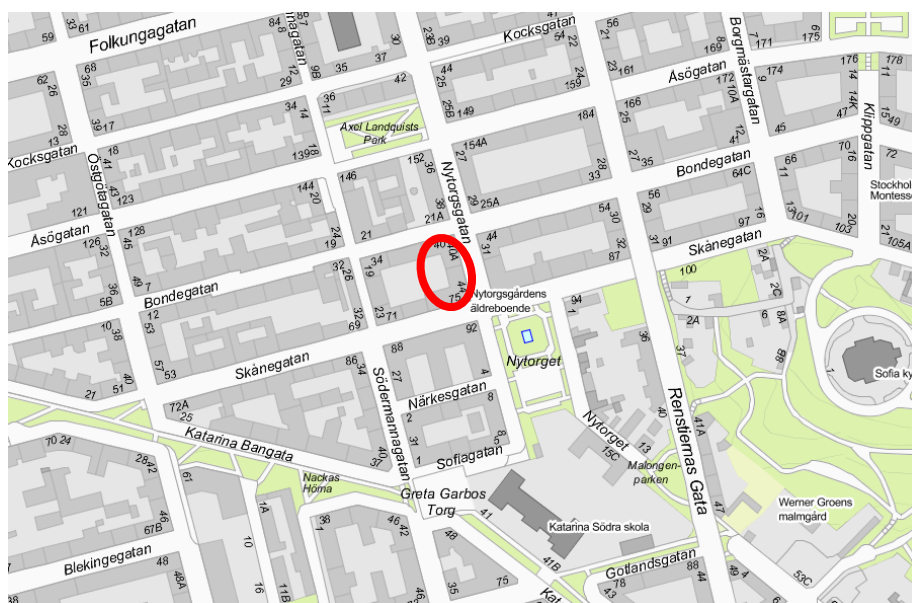


Laga kraft 2020-01-11

Planbeskrivning

Detaljplan för Bonden Mindre 14 i stadsdelen Södermalm, Dp 2018-12849



Karta med ungefärligt planområde markerat med ring (Stockholms stad).

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd 7 maj 2019 – 18 juni 2019

Granskning oktober 2019

Antagande december 2019

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse	8
Nuvarande användning	10
Natur	14
Hydrologiska förhållanden	15
Geotekniska förhållanden	15
Markavvattning	16
Dagvatten	16
Stadsbild	18
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	18
Offentlig service	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik	19
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Användning	21
Byggnaden	22
Innergård	23
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Störningar och risker	27
Barnkonsekvenser	27
Sociala värden	28
Tidplan	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29

Genomförandetid	29
-----------------------	----

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

- *Underlag till Samråd kv Bonden Mindre 14* (Alessandro Ripellino Arkitekter, 2019)
- *Bonden Mindre 14, Stockholm Tillgänglighet* (AB Arkitekt Bengt Strandberg, 2019)
- *Brandskyddsdokumentation, relationshandling* (Brandkonsulten Peter Andersson AB, 2019)
- *Utredning kring gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering* (Zoen AB, 2019)
- *Barnkonsekvensanalys* (Zoen AB, 2019)
- *Socialt värdeskapande analys* (Zoen AB, 2019)
- *Trafikbullerutredning* (LN Akustikmiljö, 2019)

Medverkande

Planen är framtagen av Sophia Norrman Winter, Ellinor Karlander och kartingenjör Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

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

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Bonden Mindre 14 ligger vid Nytorget på Södermalm och är en del av kvarteret Bonden Mindre. Fastigheten har en areal på 1864 kvm. Byggnaden upptar nästan 3/4 av markytan. Till fastigheten hör en innergård på 517 kvm och på utsidan av fastigheten löper Bondegatan, Nytorgsgatan och Skånegatan. Fastigheten uppfördes 1929 som hem för gamla och består av två sammanhängande hörnhus med 6 våningar, exklusive

vindsvåning. År 1978 moderniserades huset och byggdes om. År 1986 köptes fastigheten av familjeföretaget Andersson Fastighets Company AB och ägs sedan 2017 av ett dotterbolag till detta, Minifarmer AB.



Flygfoto med röd markering som visar fastighetens läge vid Nytorget (Stockholms stad).



Karta med planområdet markerat i rött (Stockholms stad).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen går att läsa ”Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner byggs ut i takt med befolkningsutvecklingen. [...] Med ett växande antal barn krävs ett särskilt fokus på nya skolor och förskolor.”

”Stockholm står, liksom landet i övrigt, inför en kraftig ökning av antalet äldre. Fram till år 2040 blir nästan 100 000 fler stockholmare 65 år och äldre. Av dessa blir drygt 35 000 fler 80 år eller äldre. Behovet av äldreomsorg ökar och det kommer att vara 3 000 fler personer som har äldreomsorg 2030 och närmare 8 000 fler år 2040.”

Detaljplan

Enligt gällande detaljplan 1849B från 1937, som kompletterades med tilläggsbestämmelser i detaljplan 7655 från 1983, får fastigheten endast användas för bostadsändamål, med undantag för bottenvåning och undervåning där mindre anläggningar och institutioner som är att betrakta som bostadskomplement får finnas. Undervåningen får även anordnas för affärsändamål och dylikt. År 2005 upphävdes vindsinredningsförbudet för fastigheten med detaljplan P2003-11095.

Bygglov

I fastigheten Bonden Mindre 14 finns, utöver planenliga bygglov för verksamheter i bottenvåning och för lägenheter i fastigheten, ett antal permanenta bygglov som beaktas i planarbetet. Till exempel bygglov från 2001 för kontor i Förskolan Hörnets lokaler på våning 1, bygglov från 1986 för förskola i Montessoriförskolans lokaler på våning 2 och för dagverksamhet i Nytorgsträffens lokaler på våning 1 och bygglov från 1992 för äldreboende i Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboendes lokaler på våning 3, 4 och 5. Delar av verksamheterna saknar bygglov eller är planstridiga.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-02-14 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för att bekräfta befintlig användning inom fastigheten Bonden Mindre 14.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, vilket är ett riksintresse för kulturmiljövård. En riksintressant kulturmiljö är ett område som är så präglad av sin historia att kulturmiljön utgör en av platsens stora tillgångar.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Bonden Mindre består av ett slutet stadskvarter med innergård. Fastigheten Bonden Mindre 14 består av två sammanhängande hörnhus vars fasader vetter mot Bondegatan, Nytorgsgatan och Skånegatan, samt den egna innergården. Byggnaden ritades av arkitekten Carl Åkerblad och uppfördes 1929-1930 som hem för gamla och består av två sammanhängande hörnhus med 6 våningar, exklusive vindsvåning. Interiört är rummen tydligt organiserade kring en mittkorridor som sammanlänkar alla tre trapphus. Vid uppförandet bestod våning 2-5 av små bostäder om 1-2 rum med kokvrå. Karakteristiskt är den indragna vädringsbalkongen och utformningen av bottenvåningens hörnparti i korsningen Skånegatan/Nytorgsgatan (se bild nedan).



År 1978 moderniserades huset och byggdes om. Enligt Stadsmuseets innerstadsinventering, färdigställd 1983, består fasaden av ädelputs, typ sprutputs. Fasaden mot gatan har två olika kulörer, gul mot Skånegatan och varmröd mot Bondegatan. Gårdsfasaderna är ljus gula. Den översta våningen mot

Bondegatan är utformad som en kungsvåning. På taket finns takkupor. Entrépartier till trapphusen är utförda i ek. Byggnadens gestaltning präglas av avskalade och geometriska drag, utan klassiska ornament men med omsorg om detaljer. Tiden då byggnaden uppfördes kan beskrivas som en skärningspunkt för arkitekturen i Stockholm, mellan 1920-talets nordiska klassicism och funktionalismens genombrott på 1930-talet. Byggnaden bedöms av Stadsmuseet vara av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.



Befintlig fasad mot Nytorgsgatan (Ripellino Arkitekter, 2019)



Befintlig fasad mot Skånegatan



Befintlig fasad mot Bondegatan

Nuvarande användning

Bostäder

Fastigheten Bonden Mindre 14 rymmer i nuläget 31 hyreslägenheter och ett kollektivboende med plats för 11 boende. Samtliga lägenheter finns på våning 3-6. Stockholms Universitet hyr 12 av lägenheterna och upplåter dessa till gästforskare och liknande som vanligtvis bor här i ett till två år.

Kommersiell service

Fastigheten Bonden Mindre 14 rymmer i nuläget fyra olika kommersiella verksamheter.

1. En klädbutik som hyr 256 kvm och har entré från Skånegatan.
2. En secondhandbutik för främst kläder som hyr 306 kvm i bottenvåning och har entré från hörnet Skånegatan/Nytorgsgatan, mot Nytorget.

Båda dessa verksamheter är tydligt utåtriktade och har samlat sina personalytor och liknande mot gården. De två andra verksamheterna ligger delvis i souterräng från gatan och upplevs mindre publika.

3. En musikstudio som hyr 346 kvm och har egen entré från Nytorgsgatan.
4. Ett "eventkök" som erbjuder matlagingskurser, konferens och matfoto. Verksamheten hyr 282 kvm och har två entréer, en från Nytorgsgatan 42 samt en via trapphuset från Bondegatan 40.

Förskoleverksamhet

I fastigheten Bonden Mindre 14 bedrivs idag två förskolor, Förskolan Hörnet och Montessoriförskolan Södermalmsbarnen.

1. Förskolan Hörnet är en kommunal förskola med fem åldersuppdelade avdelningar, i nuläget har förskolan 104 barn (maxantal 110 st). Förskolan har lokaler på våning 1 och 2 med en totalyta på ca 1275 kvm LOA (lokalarea). Förskolan Hörnet har funnits i fastigheten sedan 1992. Förskolans lokaler på våning 2 har haft ett tillfälligt bygglov som har gått ut och lokalerna på våning 1 har permanent bygglov för kontorsverksamhet från 2001.

2. Montessoriförskolan Södermalmsbarnen är en fristående förskola med max 23 barn i en avdelning. Förskolan har lokaler på våning 2 med en totalyta på 173 kvm. Förskolans lokaler har permanent bygglov sedan 1986.

Vård- och omsorgsboende

Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende är ett kommunalt boende för demenssjuka äldre som inte klarar av att bo själva. Det finns ett mindre antal "växelvårdsplatser" där boende bor två veckor hemma och sedan två veckor på boendet. Övriga platser är permanentboende. I nuläget finns det totalt 31 boende och majoriteten bor här i ca två år. Boendet har ungefär 40 anställda. Nytorpgården hyr 1948 kvm, fördelat på våning 3-5. Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende har ett permanent bygglov för äldreboende sedan 1992.

Dagverksamhet

I fastigheten Bonden Mindre 14 finns idag tre dagverksamheter.

1. Nytorgsträffens dagverksamhet är ett anhörigcenter och mötesplats för seniorer i Södermalms stadsdelsområde. Det är en öppen verksamhet, det vill säga vem som helst är välkommen och ingen föranmälan krävs. Antalet besökare varierar, men har i snitt 10-20 lunchgäster per dag. Nytorgsträffens dagverksamhet har permanent bygglov från 1986.
2. Skånegatans dagverksamhet är biståndsbeviljad och riktar sig till äldre. Här finns max 20 platser, men i nuläget nyttjas ca 13-17 platser. Verksamhetens lokaler fick bygglov 2019-04-18.
3. Magdas dagverksamhet finns på våning 1 och nås via trapphuset från Skånegatan 75. Verksamheten riktar sig till personer över 65 år som bor kvar hemma, har en demensdiagnos eller är under pågående minnesutredning. Det är ca 20 besökare per dag och arbetsplats för fyra personer. Lokalerna ingår i det bygglov som gäller för Skånegatans dagverksamhet.

Kök

Kök finns på våning 2 i Förskolan Hörnets lokaler och här arbetar en kock och två köksbiträden. Här lagas maten till Förskolan Hörnet, till två av dagverksamheterna i huset, samt till Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende.

Entréer och logistik

Skånegatan 75 är boendeentré och besöksadress för samtliga dagverksamheter, Montessoriförskolan Södermalmsbarnen, Förskolan Hörnet (en av tre entréer) och Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende. Till Skånegatan 75 sker även varuleveranser och avfallshämtning, dock inte för Förskolan Hörnet. Soprummet på Skånegatan 75 innefattar endast restavfall.

Nytorpgatan 44 är boendeentré och besöksadress för Förskolan Hörnet (en av tre entréer). Hit sker även Förskolan Hörnets varuleveranser samt en del av Nytorpgårdens varuleveranser (hjälpmedel). Kvarterets huvudsakliga avfallshämtning sker via detta trapphus då det är här det finns källsortering.

Bondegatan 40 är bostadsentré och fungerar som entré för Förskolan Hörnet, i synnerhet för verksamheten på våning 1.

De kommersiella verksamheterna får varuleveranser direkt till sina respektive lokaler. Anvisad plats för leveransfordon finns i närheten av Skånegatan 75 respektive Nytorpgatan 44.

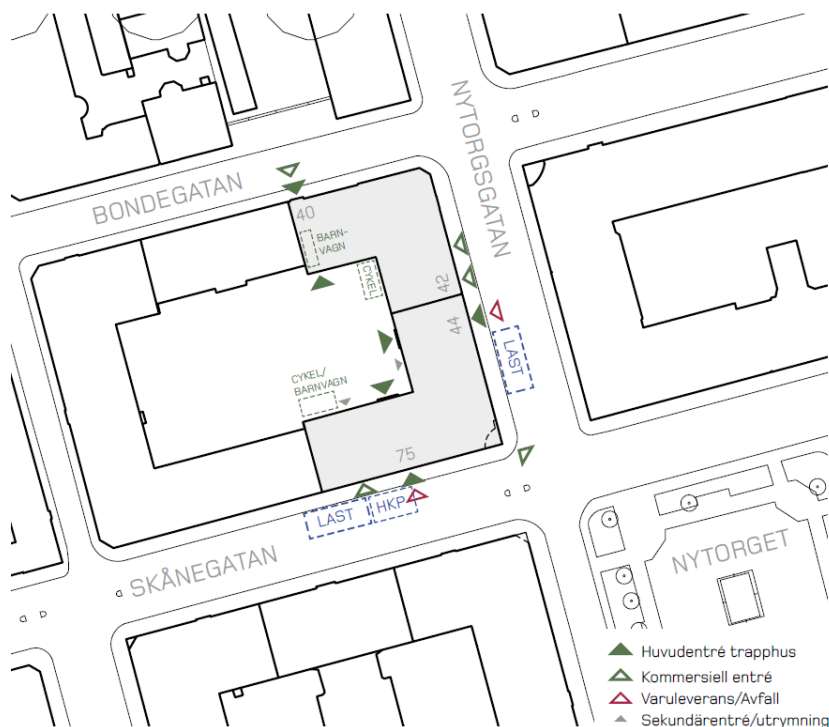


Bild som visar entréer och logistik (Ripellino Arkitekter)

Innergård

Till fastigheten Bonden Mindre 14 hör en innergård med en area om totalt 517 kvm. Gården är uppdelad i två nivåer. Den nedre delen ligger på gatuplan och nås direkt via trapphuset vid

Skånegatan, samt via trappor från trapphuset vid Nytorgsgatan. Den övre delen ligger på våning 1 och nås via trappor och hiss från Bondegatan 40 och Nytorgsgatan 44.

Den nedre gården som är 357 kvm består ungefär till hälften av en upphöjd lekyta för förskoleverksamheten, vilken har sand och stenmjöl/grus som markmaterial. På denna finns fast lekutrustning bestående av en sandlåda och en lekställning med rutschkana. Här finns också en komplementbyggnad med förråd för lekutrustning samt en trappa som leder upp till en förbindelsebro över till gården på våning 1. På den nedre gården finns också en sittplats för boende på vård- och omsorgsboendet, en glaspaviljong som tillhör det inhyrda eventköket, cykelparkering och barnvagnsförråd. Kommunikationsytor på den nedre gården är asfalterade med bland annat en ramp som leder upp till den upphöjda lekytan.

Den övre gården är 160 kvm och fungerar som lekyta för förskoleverksamheten. Gården består av en terrass på takbjälklag med trätrall som markmaterial. Under denna ligger eventkökets lokaler. På terrassen finns en paviljong med sittplatser och den fasta utrustningen utgörs av en sandlåda och ett gungdjur.

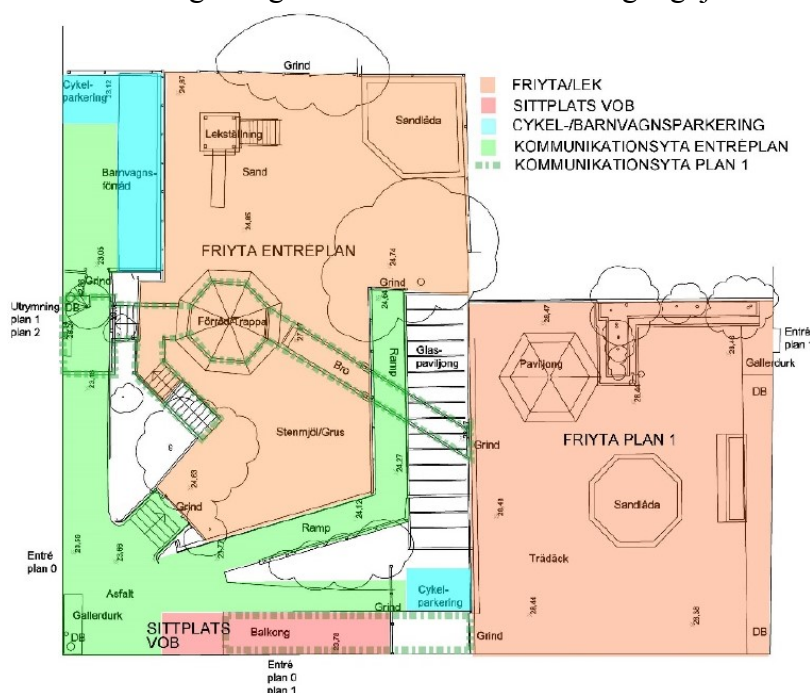


Bild som visar innergården och dess nuvarande funktioner (Zoen AB). Yta markerad som *friyta entréplan* har sand och stenmjöl/grus som markmaterial.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nedre gården har vandrande skugga och ligger delvis helt i skugga under dagen medan terrassen delvis saknar skugga.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största del bebyggt med hus, resterande yta består av en innergård med delvis en upphöjd terrass, delvis en nedre gård med en lektyta med sand och stenmjöl/grus som markmaterial. Kommunikationsytor på den nedre gården är asfalterade. På gården finns totalt fyra mindre träd och buskträd. Mindre planteringar med buskar finns på gården och gångbron. Fasaderna ovanför orangeriet är inklädda med klättervildvin.

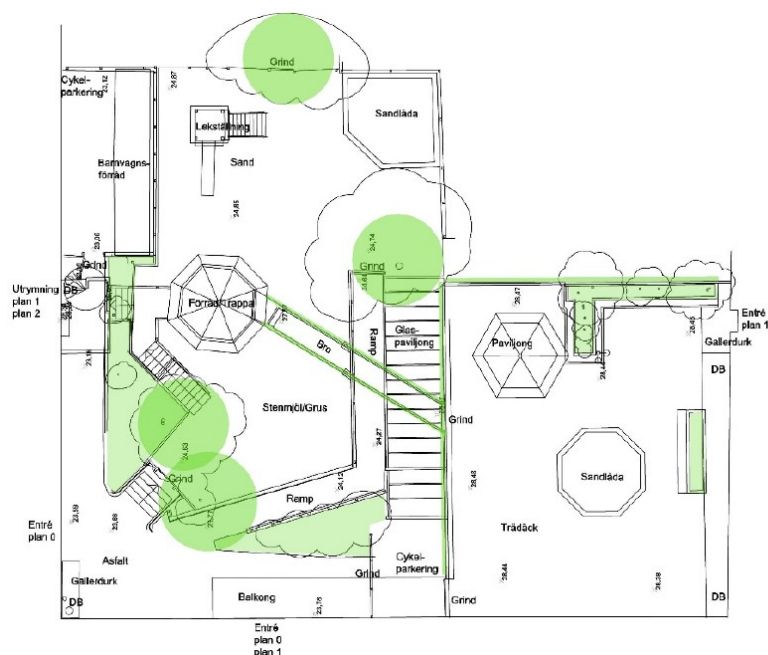


Bild som visar var vegetation finns på gården idag (Zoen AB).

Södermalm karaktäriseras av en varierande topografi, med större bergsområden som avbryts av långsmala dalgångsstråk. Vita Bergen, öster om planområdet, är en för stadsdelen tongivande höjd, 46 meter över havet. Vitabergsparken är en av Stockholms viktiga bergsparker som anlades runt förra sekelskiftet. Här finns många olika träd, både inhemska och mer ovanliga arter.

Rekreation och friluftsliv

Närlägna Vitabergsparken är en välbesökt oas som utnyttjas flitigt av många grupper, särskilt vår- och sommartid. Även vintertid besöks parken flitigt för promenader, hundrastning, lek, skid- och pulkaåkning. Intill planområdet ligger Nytorget som är en park i två delar, med en vistelsedel och en lekpark. Nytorget har ett mycket hårt besöksstryck under vår- och sommartid.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Vid skyfall bedöms brunnskapaciteten på gården och ledningskapaciteten inte fullt ut kunna hantera dagvattenmängden. Detaljplanearbetet har visat att vid ett kraftigt regn kan en mindre lågpunkt nära fasaden i det sydöstra hörnet riskera att översvämmas. Detta beror på att gården är kringbyggd och dess lägsta lågpunkt ligger lägre än trapphus mot intilliggande lägsta gata, Skånegatan.

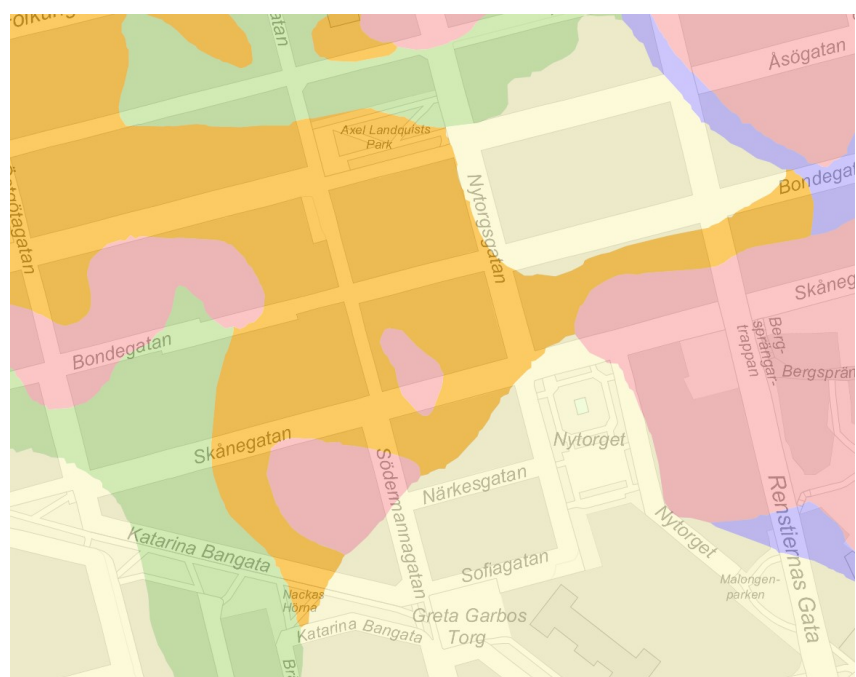
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö som är en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS mars 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Miljödataportalens byggnadsgeologiska karta visar att marken under planområdet består av växellagring, vilket innebär en sekvens av olika jordlager med variabel tjocklek och utsträckning.



Byggnadsgeologisk karta (Miljödataportalen).

Markradon

Radonförekomst har inte utretts i detta skede.

Markavvattning

Dagvattensystemet i denna del av Södermalm består av ett kombinerat ledningssystem, det vill säga gemensamma ledningar för spill- och dagvatten med recipient Strömmen. Ledningsnät som blandar spillvatten och dagvatten kan överbelastas av stora regn eller snabb snösmältning vilket innebär risk för översvämning vid extrem väderlek.

Dagvatten

Dagvattensystemet i denna del av Södermalm består av ett kombinerat ledningssystem, det vill säga gemensamma ledningar för spill- och dagvatten med recipient Saltsjön.

Kvarteret Bonden Mindre 14 har en befintlig dagvattenhantering där takavvattning mot gården leds via stuprör med utkastare till dagvattenbrunnar på gården eller direkt via stuprör till en kombinerad dag- och spillvattenledning innan anslutning till stadens kombinerade ledningssystem. Viss infiltration och fördröjning sker innan dagvattnet når brunnarna då vattnet till stora delar leds över grus-/stenmjölsytor och via mindre planteringar till brunnarna. Se illustration nedan. En av brunnarna är nedsänkt i en bred plåträna med överliggande gallerdurk. Den ligger därmed ca 20-30 cm lägre än intilliggande marknivå och kan på så sätt samla upp en större mängd regnvatten än vad en normalstor dagvattenbrunn klarar av. Vid regn med större intensitet eller vid långvariga regn där marken mättas fungerar rännan som utjämningsmagasin. På gatuplan leds ytvattnet till tre dagvattenbrunnar placerade i gårdens lågpunkter. På våning 1 leds både takvatten från ovanförliggande tak och terrassvattnet till två dagvattenbrunnar placerade i en bred plåträna. Takavvattning mot gata sker via stuprör med utkastare och rännal i gångbana till dagvattenbrunnar i gata.

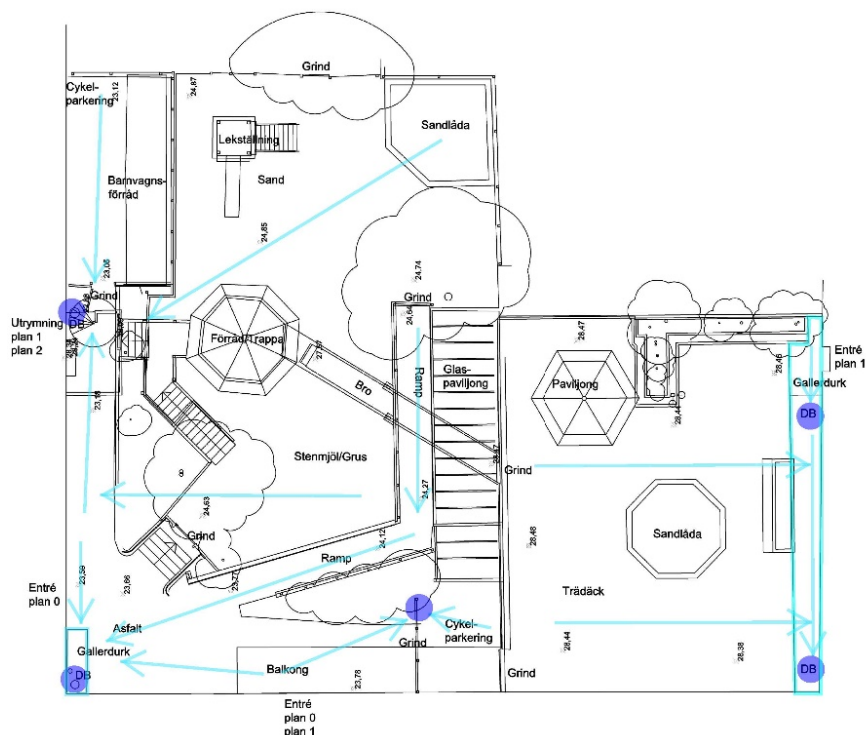


Illustration som visar dagvattenhantering på innergården. De blå punkterna markerar dagvattenbrunnar. (Zoen AB).

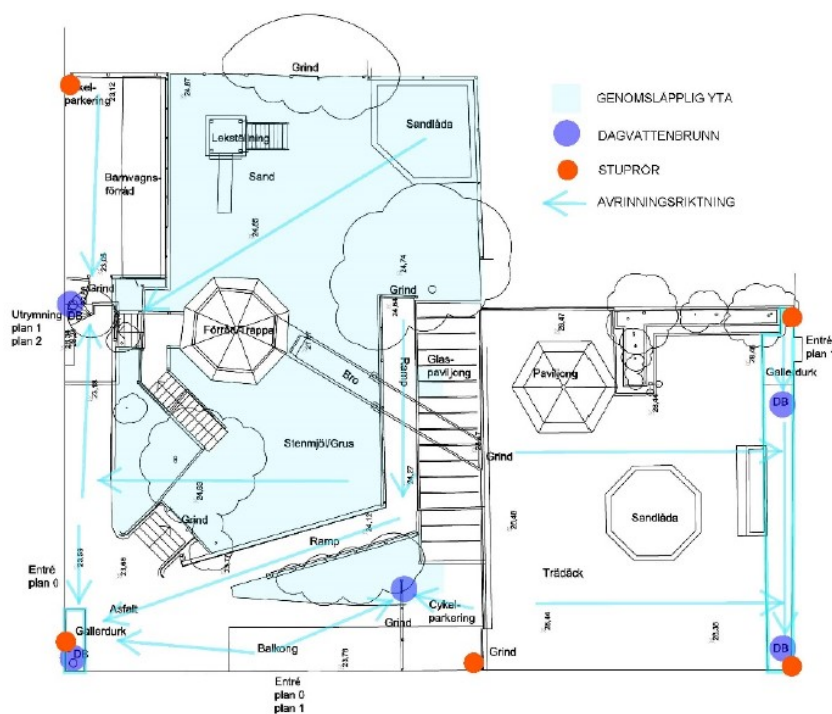


Illustration över genomsläppliga sand- och växttytor på den befintliga gården. Ytorna som är markerade i blått är genomsläppliga och inte underbyggda. (Zoen AB och Stadsbyggnadskontoret, 2019)

Stadsbild

Södermalm består till stor del av tät rutnätsstad. Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service och omgärdas av vatten vilket är en uppskattad kvalitet. Området kring Nytorget är välbesökt för sina caféer, restauranger, butiker och parkmiljöer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Fastigheten är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Till områdets värdefulla, karaktäristiska drag hör den småskaliga bebyggelsestrukturen kring Nytorget och Vitabergsparken. Rutnätsstadens ordnade planmönster bryts av Vitabergsparken där det äldre medeltida gatunätet delvis finns kvar.

Offentlig service**Skola och förskola**

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Inom stadsdelen Södermalm finns även flera gymnasieskolor. 150 meter från planområdet ligger Katarina Södra skola som har årskurserna F-6.

Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger cirka 100 meter från planområdet. På Södermalm finns det även tillgång till tandvård, sjukgymnastik, barnmorskecentraler, ungdomsmottagningar samt andra typer av vård och rehabilitering. Närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

I området finns god tillgång till kommersiell service, så som livsmedelsbutiker och apotek, detaljhandel, restauranger, caféer och annan service. Inom stadsdelen finns även flera biografier, museum och scener för teater och musik.

Gator och trafik

Gatunät

Gatunätet omkring planområdet består av ett tätt rutnät. Runt kvarteret Bonden Mindre löper Bondegatan, Nytorgsgatan, Skånegatan och Södermannagatan.

Biltrafik

På gatorna kring kvarteret Bonden Mindre är högsta tillåtna hastighet 30 km/h. Bondegatan och Södermannagatan är vid kvarteret lågtrafikerade med 500-800 fordon/dygn. På Skånegatan passerar ca 3200 fordon förbi kvarteret per dygn, och på Nytorgsgatan passerar ca 5100 fordon förbi kvarteret per dygn. Skånegatan med Nytorget är en av de platser som ingår i projektet Levande Stockholm och görs om till en sommargågata under sommartid. Bondegatan är vid kvarteret Bonden Mindre enkelriktad österut.

Parkering

För närvarande finns 42 lägenheter i fastigheten, varav ett flertal är mindre lägenheter på ca 30 kvm. Antal bilplatser för boendes behov beräknas uppgå till ca 12 stycken. Några parkeringsplatser på fastighetsmark finns inte. Gatuparkering finns i närområdet längs med Skånegatan, Nytorgsgatan och Bondegatan. På östra Södermalm finns det även möjlighet att hyra parkeringsplats i garage genom Stockholm Parkering.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanor finns på båda sidor om alla gator som omger kvarteret. Cykeltrafik sker i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i bra kollektivtrafikläge med närhet till flera busshållplatser och ca 600 meter till Skanstulls och Medborgarplatsens tunnelbanestation. Kollektivtrafiken i området kommer förbättras ytterligare i samband med utbyggnaden av tunnelbanan och den nya stationen Sofia med en uppgång vid Stigbergsparken.



Karta som visar kollektivtrafiknät i området. Planområdet är markerat med röd ring (Stockholms stad).

Tillgänglighet

Utanför entrén på Skånegatan 75 finns idag ett tidsangivet stannandeförbud som tillåter färdtjänstfordon att angöra intill fastigheten. Kring fastigheten finns i övrigt kantstensparkering och därmed möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade om behov skulle uppstå. Inom fastigheten har man löst tillgänglighet med ramper, och hissar finns i samtliga trapphus. Trapphuset på Bondegatan bedöms däremot inte som tillgängligt eftersom hissen är liten och endast nås med trappor.

Störningar och risker

Luft

Av stadens översiktliga kartläggning framgår att de gator som gränsar till planområdet inte överstiger miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid eller partiklar.

Buller

Resultat från trafikbullerutredningen visar att:

- Ljudnivåer utanför fasad som vetter söder ut mot Skånegatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 58-61 dBA och maximala nivåer mellan 78-83 dBA.
- Ljudnivåer utanför fasad som vetter öster ut mot Nytorpgatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 61-65 dBA, och maximala nivåer mellan 78-83 dBA.
- Ljudnivåer utanför fasad som vetter norr ut mot Bondegatan uppgår till ekvivalenta nivåer mellan 57-61 dBA, och maximala nivåer mellan 77-83 dBA.

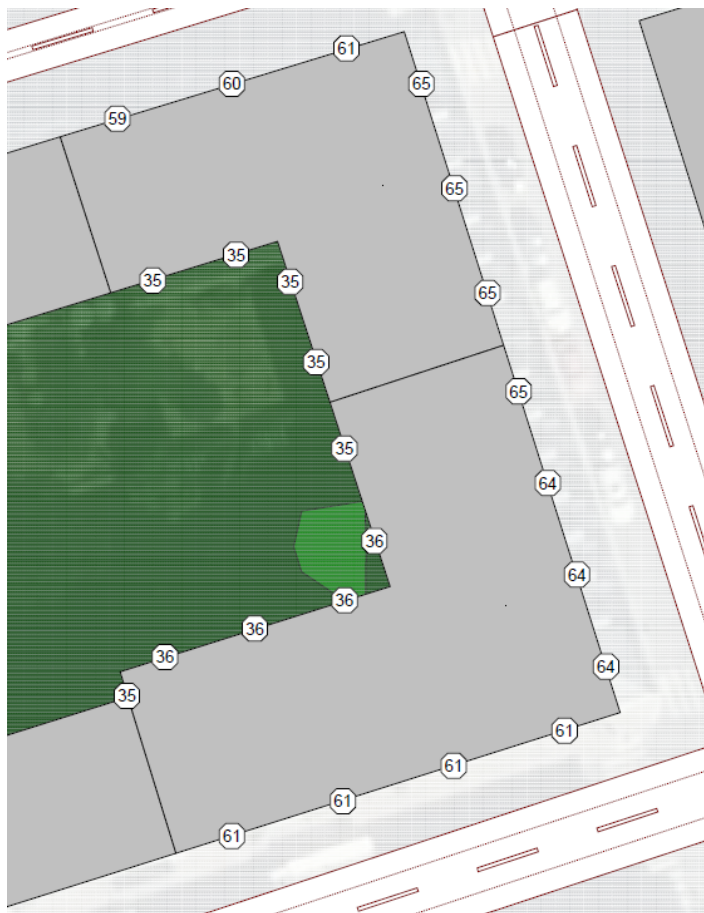


Bild som visar trafikbullernivåer (ekvivalenta nivåer) mot fasader (LN Akustikmiljö).

Farligt gods

Planområdet är inte beläget i nära anslutning till primär- eller sekundärled för farligt gods.

Planförslag

Användning

Förslaget innebär en ny detaljplan som bekräftar befintlig användning inom fastigheten, samt öppnar upp för en viss flexibilitet inför möjliga framtida behov. Detta görs med följande användningsbestämmelser:

- B1: Bostäder får finnas på våning 1-5 samt vindsvåning.
- S1: Förskola får finnas om maximalt 1500 kvm LOA (lokalarea).
- D1: Vård- och omsorgsboende får finnas om maximalt 3000 kvm BTA (bruttoarea).
- C1: Centrumändamål får finnas på våning 0 (gatuplan) och på våning 1.

- C2: Endast centrumändamål får finnas på våning 0 (gatuplan) mot Skånegatan.
- K1: Kontor får finnas om maximalt 1000 kvm BTA.

Förslaget innebär att bostäder får finnas i hela fastigheten, bortsett från våning 0.

Förslaget innebär att förskola får finnas, om maximalt 1500 kvm LOA. Befintlig förskoleverksamhet i fastigheten använder totalt 1448 kvm LOA.

Förslaget innebär att vård- och omsorgsboende får finnas i fastigheten, om maximalt 3000 kvm BTA. Befintligt vård- och omsorgsboende i fastigheten använder totalt 1948 kvm BTA, och förslaget innebär att befintlig användning blir planenlig, samt att möjlighet ges att ansöka om bygglov för att utöka verksamheten med ca 50 %.

Förslaget innebär att centrumändamål tillåts på våning 0 och på våning 1. I lokaler på våning 0 mot Skånegatan får endast centrumändamål finnas, detta för att platsen bedöms lämpad för publika verksamheter som bidrar till en levande stadsmiljö.

Förslaget innebär också att kontor tillåts i fastigheten, om maximalt 1000 kvm. Kontor finns ej i fastigheten i nuläget, men permanent bygglov för kontor finns på våning 1. Förslaget innebär att bygglovet blir planenligt samt att möjlighet finns att utöka kontorsverksamheten om behov uppstår.

Byggnaden

Byggnadshöjden tillåts vara 48 meter över nollplan. Utöver detta får befintliga takkupor finnas. Taklutning tillåts om max 30 grader.

En varsamhetsbestämmelse för exteriören föreslås. Bestämmelsen innebär att exteriören i huvudsak ska bevaras. Med exteriören menas byggnadens ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, fasadindelning, fönster och material. Även utformningen av bottenvåningens hörn avses. Befintliga takkupor har uppförts efter byggnadens tillkomst. Dessa kupor får finnas. Se illustrationer på sidan 8-9.

Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller innehålls. Eftersom 60 dBA ekvivalent ljudnivå i nuläget överskrids på

delar av fastighetens fasader mot gata är det enligt trafikbullerförordningen inte lämpligt med enkelsidiga lägenheter mot gata i den aktuella byggnaden. Eftersom förordningen ger undantag för små lägenheter upp till 35 kvm vid nivåer upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå, kan sådana tillåtas, då den ekvivalenta ljudnivån i nuläget inte överstiger 65 dBA på någon fasad.

Innergård

Detaljplanens föreslagna användningsbestämmelser gäller även på innergården, vilket innebär att marken får anordnas som yta för verksamheternas och bostädernas behov.

Marken på fastighetens innergård föreslås få följande begränsningar i markutnyttjande: Den nedre delen av innergården får bebyggas med mindre byggnader, och marken på den övre gården får bebyggas med mindre byggnader samt underbyggas med bjälklag. De byggnader som avses är bostadskomplement eller komplementbyggnader för verksamheterna som förråd, lekboxar och dylikt. Den sammanlagda arean, samt arean för enskilda byggnader, är begränsade i planbestämmelserna för att möjliggöra för de byggnader som finns på gården idag, samt för att begränsa möjligheten att bygga fler eller större byggnader.

Fastighetens innergård föreslås få en upprustning och en justerad indelning i funktioner för att bättre passa de verksamheter som finns i fastigheten idag. Detta innebär bl.a. att lekytan ökas med 30 kvm och att vård- och omsorgsboendet får en större uteplats.

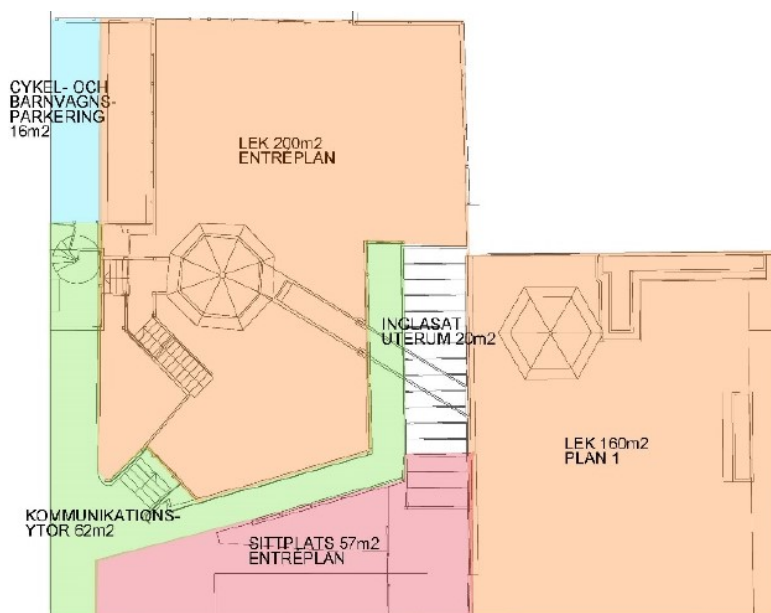


Bild som visar användningsindelning av gården (Zoen AB).

Lekyta: 360 kvm

Kommunikationsytor: 62 kvm

Sittplats: 57 kvm

Inglasat uterum: 20 kvm

Cykel- och barnvagnsparkering: 16 kvm

Dagvattenhantering

Fördröjningsåtgärder ska vid en upprustning av gården förbättras ytterligare i form av växtbäddar i anslutning till stuprör, enklare fördröjnings- och infiltrationsmagasin eller skelettjordar under hårdgjorda ytor. Anläggningar som renar dagvattnet bör prioriteras framför anläggningar som endast verkar fördröjande. Alternativt kan renande/filtrerande steg komplettera fördröjning av dagvatten.

Dagvattenhanteringen ska förbättras genom att takvatten leds från stuprör till fördröjningsmagasin. Efter fördröjning där, ledas vidare till det allmänna dagvattennätet. I gårdens lägre partier kan – för att minska risken för översvämning vid skyfall – växtbäddar och genomsläppliga ytor renoveras. Dimensionering av dessa anläggningar ska utredas i samband med upprustning av gården.

För att säkerställa att marken förblir genomsläpplig finns en utförandebestämmelse som föreskriver att minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig. En administrativ bestämmelse om marklovplikt för ändring av genomsläpplig yta kompletterar utförandebestämmelsen. Med genomsläpplig yta avses delen av

gården med ytor av stenmjöl/grus och planteringsytor, se illustration sidan 17. Syftet är att markåtgärder inte genomförs som försämrar möjligheten till fördröjning och rening av dagvatten.

Gator och trafik

Förslaget innebär inga ändringar i befintlig gatustruktur eller gatornas utformning. Förslaget bedöms ha en försumbar påverkan på trafikflöden i området då planen syftar till att bekräfta nuvarande användning med verksamheter som pågått ett flertal år.

Parkering och angöring

Planförslaget innebär att befintliga verksamheter med viss flexibilitet i förändringar kan fortsätta i befintlig byggnad. Parkeringsplatser kan inte tillskapas inom fastighetsmark i dagens situation, då det inte finns möjlighet att köra in på gården. Vid ändrat parkeringsbehov hänvisas till befintliga platser på gatan eller till parkeringsköp i närbeläget garage. Stockholm parkerings närmaste garage finns i Stigbergsgaraget på ett avstånd om 400 meter. Enligt utredningen *Socialt värdeskapande analys* kommer de flesta besökare till vårdboendet och till förskolan genom att gå, cykla eller att åka kollektivt, vilket ligger i linje med stadens framkomlighetsstrategi.

Angöringsplats för leveranser och avfallshämtning finns på Skånegatan och Nytorgsgatan idag. Se bild i stycken ”Entréer och logistik” ovan. Om ökat behov av leveranser uppstår i framtiden kan eventuellt platser för det skapas genom omskyltning av parkeringsplatser.

Cykelparkering

En mindre cykelparkering med ca 12 platser kan ordnas på gården utan att andra befintliga funktioner behöver minska. Om möjligt bör antalet cykelparkeringsplatser utökas inne i byggnaden. Besöksparkering för bilar och cyklar sker på befintliga platser i närområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, el/tele och energiförsörjning

Befintligt system för el/tele och energiförsörjning inom fastigheten ska utnyttjas. Vid en ombyggnation av gården bör man utreda möjligheten till duplicering av kvarterets avloppssystem och undersöka möjligheten att ansluta kvarterets

dagvattenhantering med dagvattenservis till dagvattenledning i Nytorgsgatan. Stockholm Vatten och Avfall planerar för förlängning av dagvattenledning i området.

Avfallshantering

Hushållsavfall slängs i soprum som finns på gatuplan i anslutning till trapphusen vid Skånegatan 75 och Nytorgsgatan 44, samt i sopnedkast på Nytorgsgatan 44. Grovsopor slängs i soprummet på Nytorgsgatan. Här finns kärl för grovsopor som papp, kartong, glas, metall, elektronik och plast, samt skåp för kylda sopor. Angöring för avfallshämtning sker på Skånegatan och Nytorgsgatan.

Räddningstjänst

Räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade så att fastigheten är tillgänglig för räddningstjänsten. Uppställningsplatser för räddningstjänstens behov finns i anslutning till entréer och portar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Kontoret har inhämtat synpunkter från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och räddningstjänsten som underlag för bedömningen. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Området är beläget inom avrinningsområdet för Hammarby Sjö som är en del av ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs i nuläget delvis inom fastigheten innan avledning sker till stadens kombinerade avloppsledningssystem. Vatten från avloppsledningen renas

sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Hammarby Sjö.

Störningar och risker

Buller

Trafikbullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för fastighetens fasader mot gata uppgår till 57-65 dBA, och fasader mot innergården 35-36 dBA. Gällande riktvärden enligt miljöbalkens förordning om trafikbuller anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Undantag ges för bostäder om max 35 kvm, där gäller istället att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Vård- och omsorgsboenden omfattas av samma riktvärden för buller som bostäder. Befintliga bostäder som har bygglov sedan tidigare påverkas inte av den gällande trafikbullerförordningen. När nya bostäder tillkommer, eller vid ändring av bostäder som kräver bygglov, ska utformning ske så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras. Eftersom 60 dBA ekvivalent ljudnivå i nuläget överskrids på delar av fastighetens alla fasader mot gata är det enligt trafikbullerförordningen inte lämpligt med enkelsidiga lägenheter mot gata där. Eftersom förordningen ger undantag för små lägenheter upp till 35 kvm vid nivåer upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå, kan sådana tillåtas, då den ekvivalenta ljudnivån i nuläget inte överstiger 65dBA på någon fasad.

Barnkonsekvenser

I Stockholms innerstad är möjligheten att tillskapa friyta för förskolor begränsad. Många förskolor i innerstaden har liknande utmaningar med en liten förskolegård. På mindre förskolegårdar kan barn få svårt att utveckla lek och socialt samspel, och i längden kan begränsade utemiljöer ge konsekvenser för barns motoriska utveckling. Många förskolor i Stockholms innerstad använder därför i stor utsträckning stadens allmänna parker och grönområden i sin verksamhet.

De två förskolorna i fastigheten Bonden Mindre 14 delar i nuläget på en liten förskolegård. Vid utevistelse på gården tillses att varje barn får största möjliga friyta genom schemaläggning som sker i samarbete mellan förskolorna. Gårdens begränsade storlek ställer krav på pedagogerna och förskolorna att arbeta aktivt med barnen genom utflykter för att ge dem möjlighet till fri lek. De har anpassat sin verksamhet till att använda närbelägna

parker såsom Nytorget (ca 50 meter promenadavstånd) och Vitabergsparken (ca 200 meter promenadavstånd) i sin pedagogiska verksamhet. Parkerna inrymmer större friytor lämpliga för fri lek såsom spring, pulkaåkning och klätter- och balanslek och kompletterar den egna innergården. Den föreslagna detaljplanen innebär att förskoleverksamheten som finns i fastigheten idag tillåts i sin nuvarande storlek, men möjligheterna att utöka den begränsas. Planförslaget innebär därför ingen negativ förändring för förskolebarnen mot hur situationen ser ut idag.

Sociala värden

Verksamheterna i fastigheten bedöms kunna bidra till närområdets attraktivitet och till att levandegöra staden. Idag möts människor i olika åldrar och socioekonomiska klasser i fastigheten. Här bor, arbetar, lever, umgås, utbildas och vårdas människor. I den socialt värdeskapande analysen som baseras på bl.a. intervjuer med personal i verksamheterna framgår att de som vistas i fastigheten trivs och upplever platsen som trygg. I och med verksamheternas olika behov och de fysiska begränsningarna inom fastigheten som t.ex. gårdens storlek, har verksamheterna anpassats därefter. Genom planering, schemaläggning och särskilt hänsynstagande verksamheterna emellan samnyttjas lokaler och gård effektivt.

Tidplan

Samråd 7 maj 2019 – 18 juni 2019
Granskning Q3 2019
Antagande Q4 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1849B, Pl 7655 och P2003-11095 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör fastigheten Bonden Mindre 14 som ägs av Minifarmer AB.

Användning av mark

Området avses användas för bostads-, centrum- och kontorsändamål samt förskola och vård- och omsorgsboende. På innergården föreslås mindre komplementbyggnader tillåtas.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs inte fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Ledningar

Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom planområdet finns befintliga ledningar och undermarksanläggningar som behöver beaktas under plangenomförandet.

Avfall

Vid inredning och placering av avfallsrum ska Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer följas.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.