

Granskningsutlåtande, GDPR

Detaljplan för Bergsgruvan Större 9 i stadsdelen Södermalm i Stockholm Dp 2018-05673

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Samråd	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	5
Övriga.....	5
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	7
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	8
Ändringar i planförslaget efter granskning av planen	10
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra att ett nytt bostadshus med lokaler i bottenvåningen uppförs. Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2020-08-26 – 2020-09-22. Under granskningen har 14 yttranden inkommit. Flertalet har ingen erinran mot planförslaget men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller brandutrymning och kulturmiljö. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att det nya bostadshuset ska utgå då byggnadens volym upplevs för stor och att det försämrar ljusförhållanden. Kontoret bedömer att det nya bostadshuset faller väl in på platsen och att de nya bostäderna är ett litet men bra tillskott.

Stadsbyggnadskontoret

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

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget: Ytan för x-område minskas och q-bestämmelsens formulering kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med några förtydliganden. Det brandtekniska utlåtandet har kompletterats till antagandet.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan större 9. Den nya byggnadens volym och proportioner ska vara i samklang med kvarteret i övrigt och ha en hög arkitektonisk kvalitet. I fastighetens befintliga byggnad kan två nya bostäder inredas på vinden genom att takkupor och en takterrass möjliggörs. Totalt bidrar planen med 13 nya bostäder. Befintlig byggnads kulturhistoriska värde beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att värna stadsbilden mot gatan.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-11-19 - 2020-01-05. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 19 november 2019. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, på Stadsdelsförvaltningen Södermalm, Medborgarplatsen 25, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Samrådsmöte hölls 2019-12-02 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset där ca 30 personer närvarade. Under samrådet inkom ca 40 yttranden.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men några framförde synpunkter i sak, framför allt vad gällde arkitektur- och kulturmiljö, möjligheten till utrymning och släckinsatser, dagsljus, dagvatten och trafikbuller.

De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskar att den nya byggnaden utgår helt, eller att den omarbetas till volym och gestaltning. Man framför att byggnaden inte passar in i miljön och att den påverkar kulturmiljön negativt. Man har också synpunkter på försämrat sol- och dagsljus och möjligheten till utrymning och släckinsatser. När den nya byggnaden uppförs försämrar möjligheterna till kvalitativ vistelse på innergårdarna i och med att gårdarna blir mörkare och instängda.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet har följande frågor studerats vidare inför plangranskningen:

- arkitektförslagets volymer och gestaltning
- dagsljusförhållanden
- trafikbullerutredning som innefattar de nya vindslägenheterna
- möjlighet till släckning- och räddningsinsatser
- möjlighet till bättre fördröjning av dagvatten

Kontoret har ändrat förslaget på följande sätt till granskningen

- arkitektförslagets volymer och gestaltning
 - balkonger får maximalt kraga ut 1,2 m
 - sockelvåningen ger en minsta höjd om 3,6 m vilket ger bättre förutsättningar för samspel med befintligt bostadshus när det gäller våningsindelning
 - takvåningens och därmed takets storlek och form har ändrats på det nya huset (högsta nockhöjd)
 - utformningsbestämmelserna (f) förtydligas kring fasadmaterial och taklutning.
- varsamhetsbestämmelsen (k) utökas till att också reglera att nya balkonger på befintligt bostadshus inte får kraga ut mer än 1,2 meter.
- skyddsbestämmelsen (q) ges en tydligare beskrivning av de värden som avses skyddas
- planbeskrivningen förtydligas när det gäller möjligheten att fördröja dagvatten

Granskning

Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2020-08-26 – 2020-09-22. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom anslag på stadens digitala anslagstavla 2020-08-26. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Stadsdelsförvaltningen Södermalm, Medborgarplatsen 25, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Nr. 155 Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Nr. 143 Lantmäterimyndigheten

Fastigheten Bergsgruvan större 37 är inte berörd rent fastighetsrättsligt. Däremot kan fastigheten Bergsgruvan större 33 komma att beröras vilket framgår under rubriken ”servitut”. Det kan tydliggöras i planbeskrivningen.

Nr. 144 Stockholm Exergi

Ingen erinran, ingen påverkan på produktionsanläggningar.

Nr. 145 Exploateringskontoret

Ett x-område har tillkommit efter samrådet och kontoret framför att trafikkontoret måste godkänna x-områden innan servitutsavtal kan tecknas. Den synpunkt som lämnades i samrådet om etableringsyta kvarstår.

Nr. 146 Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Ingen erinran.

Nr. 147 Stadsutvecklingsenheten Kulturförvaltningen (tidigare Stadsmuseet)

Stadsutvecklingsenheten står fast vid sitt tidigare samrådsyttrande vad gäller befintlig byggnad i Bergsgruvan större 9, det vill säga inredd vindsvåning samt utformandet av takkupor och takterrass som är främmande för en byggnad från 1880-talet. Enheten noterar att gestaltningen av takvåningen i tillkommande byggnad ändrats något, vilket är positivt även om den fortfarande är alltför framträdande. Det är positivt med de tydliggöranden som gjorts i plankartan, men bestämmelser för balkonger bör stå under f (utformning) istället för under k (varsamhet) då detta handlar om utformning och inte om varsamhet. Under q (skydd) bör det stå att ursprungliga nämnda fasaddelar ska bevaras.

Nr. 149 Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

I planbeskrivningen står att sopsugsanläggningen ska placeras i det nya husets bottenvåning. SVOA rekommenderar att stycket förtydligas med att anläggningen placeras i källarplan medan inkasten placeras på bottenvåningen.

En upplysning är att från den 1 januari 2021 blir det obligatoriskt med matavfallsinsamling för verksamheter som serverar fler än 25 portioner per dag.

Nr. 153 Trafikförvaltningen, Region Stockholm
Ingen erinran.

Nr. 156 Trafikverket
Ingen erinran.

Nr. 157 Storstockholms brandförsvär (SSBF)
Detta yttrande kompletterar tidigare yttranden i ärendet och fokuserar på möjlighet till räddningsinsatser.

Möjlighet till räddningsinsatser
SSBF anser att möjligheterna till en släckinsats av innergårdsbyggnaderna kommer att påverkas av att en ny byggnad uppförs på kv. Bergsgruvan större 9. Exempelvis används räddningstjänstens stegfordon många gånger vid vindsbränder. Denna möjlighet krävs dock inte av boverkets byggregler.

Stegutrymning/Åtkomlighet
Utifrån den utredning som gjorts kan SSBF inte bedöma ifall resterande bebyggelse inom kvarteret (förutom närliggande) påverkas av den planerade bebyggelsen. SSBF ser att det i dagsläget kan finnas problem med utrymning från befintliga byggnader inom kvarteret, exempelvis Bergsgruvan större 39 (Högbergsgatan 76) och 38 (Högbergsgatan 74A). Det är möjligt att en tidigare utformning möjliggjorde utrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning för dessa fastigheter via innergården. Detta gäller även om det i dagsläget inte är möjligt att köra in med stegfordon. Utifrån att annan bebyggelse inom kvarteret kan påverkas kan SSBF inte ta ställning till om aktuellt förslag är lämpligt, med hänsyn till den utredning som gjorts.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen
Inga inkomna yttranden.

Övriga

Nr. 150 Boende Högbergsgatan 72
Vi anser inte att stadsbilden omhändertas då förslaget inte anpassar sig i höjdskala och i taklandskapet i kvarteret.

Vi anser att det i volym o proportioner är fel att förslaget är högre än byggnaden på den egna fastigheten. Den är dessutom högre än sin grannbyggnad. Det är inte rimligt att byggnaden får göras så hög när man dessutom ”tryckt in” en extra våning, och på det sättet förskjutit omkringliggande fastigheters samspelade bjälklagshöjder. Vi anser det helt felaktigt att en liten detalj som ett takfotsmöte mellan de två byggnaderna på den egna fastigheten skall få avgöra en takutformning på bekostnad av den totala utformningen av taklandskapet. Vi anser att materialval och kulör inte heller är i samklang med sin omgivning.

Att placera långt utskjutande balkonger utan hänsyn till insyn eller närhet till grannens fasad/gård känns provocerande och väldigt störande. Får man insyn i grannes lägenheter när man står på balkongerna?

I övrigt motsätter vi oss helt mot byggnadsförslaget med hänvisning till tillgängligheten för katastrofpersonal att komma in på gården vid eventuell brand i gårdshuset på grannfastigheten

Nr. 151 Södermalmsparkernas vänner

Södermalmsparkernas vänner hänvisar till samrådsyttrandet vars synpunkter fortfarande kvarstår, samt bifogar foton över gårdsmiljön.

I övrigt anförs att om man räknar bort de bostäder som försvinner för att de slås ihop i befintligt bostadshus ger förslaget bara ett tillskott på 7 nya bostäder och totalt 25 för hela fastigheten. Det har inte tidigare framgått. Det befintliga huset har 4 plan och 4 lägenheter på varje plan idag. Det ger 16 bostäder. Vi anser att det är möjligt att inreda vinden med takkupor och bostäder som anpassas till husets kulturvärde. Vårt förslag, utan det nya huset, ger 18 bostäder utan att försämra ljusinfallet både i det befintliga huset och grannfastigheterna och med bibehållen mark och växtlighet på gården. Det är viktigt att både politiker och tjänstemän tar till sig klimatförändringarna och beaktar trädens ekosystemtjänster för människors hälsa i en varmare stad. Tillskottet av lägenheter motiverar inte försämringen för de boende. Förtätningen här handlar om tjäna pengar på dyra innerstadslägenheter - inte att bygga för dem i bostadskön.

Nr. 154 Katarina hembygdsförening

Föreningen hänvisar till samrådsyttrandet vars synpunkter fortfarande kvarstår.

I övrigt framförs att de negativa konsekvenserna som det planerade bygget medför är orimligt stora med tanke på det fåtal nya bostäder projektet medför. Köksfönstren ska byggas för på fyra lägenheter

med ändrad planlösning för att kompensera för det förlorade ljusinsläppet. Även de gårdslägenheter i huset som inte får fönster förbyggda kommer att få minskat ljusinsläpp. Dessa kommer då att slås ihop med gatulägenheten för att dagsljuskraven ska uppfyllas men också av utrymningsskäl i händelse av tex brand. Det innebär att antalet lägenheter minskar med 4, även om de blir större. Detaljplanen ska bidra med 13 nya bostäder men eftersom antalet bostäder samtidigt minskas med 4 blir det bara 9 fler lägenheter än innan.

Det nya huset ska få balkonger mot gården och deras placering gör att det blir insyn. För övrigt framhålls i planhandlingarna att slutna kvarter är det vanliga i Stockholm. Just därför borde öppningar och variation i stadsbilden som den här bevaras.

Nr. 160 Boende, Högbergsgatan 72

Att inte längre kunna se gatulivet kommer att innebära att det känns väldigt instängt att vistas i lägenheten, vilket ytterligare förstärks av att det dessutom blir mycket mörkare i lägenheten.

Ytterligare en väldigt viktig faktor som påverkar oss, är den dramatiskt försämrade utrymningsmöjligheten vid en eventuell brand. Skulle den planerade byggnationen genomföras blir vi som bor i gårdshuset helt instängda.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att planen medger att en ny byggnad uppförs så att det inte längre blir möjligt att se mot gatan och att få ljus från söder.
- Att nyttan med planens förhållandevis få nya bostäder inte överväger nackdelarna.
- Den högsta tillåtna nockhöjden på den nya byggnaden är densamma som i samrådsförslaget. Omfattningen av den volym som kan få högsta nockhöjd har dock minskats och synpunkten anses därför delvis tillgodosedd.
- Planförslaget har inte ändrats gällande synpunkten att platsen för det nya flerbostadshuset bör hållas obebyggd för att möjliggöra släcknings- och utrymningsinsatser för grannfastigheterna. Frågan har förtydligats i planhandlingarna. Det brandtekniska utlåtandet har förtydligats när det gäller vilken roll den obebyggda delen av Bergsgruvan större 9 kan ha spelat och spelar för utrymning av andra fastigheter.
- Att de befintliga kulturhistoriska värdena inte värnas genom de föreslagna takkuporna, motbyggt trapphus och motbyggt fönster.
- Reglering av hur balkonger får utföras på den befintliga skyddade byggnaden ligger kvar som varsamhetsbestämmelse.
- Att dagsljuset försämras för några befintliga grannbostäder.

- Att solljuset på innergården försämras för grannfastigheter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Stadsbyggnadskontoret anser att den nya byggnaden faller in i stenstadens grammatik och är ett kvalitativt tillskott som flerbostadshus. Den påverkan för grannar och närboende i form av minskat dagsljus och mindre solljus kan accepteras av att det är en vanlig situation i innerstadens med slutna kvarter.

I det nya bostadshuset kan 11 bostäder inredas. I det befintliga bostadshuset kan två bostäder tillkomma på vinden samtidigt som fyra bostäder kan slås samman för att förbättra möjligheterna för utrymning och dagsljus. Nettotillskottet av bostäder för planförslaget är därför nio st. Detaljplanen reglerar inte planlösningen och antalet bostäder kan därför komma att öka eller minska under förutsättning att lagar och regler kring bostadsbyggande följs.

Räddningstjänst

Möjligheten att utrymma angränsande fastigheters bostäder mot gården har utretts under planarbetet. Frågan har varit om den obebyggda delen av fastigheten Bergsgruvan större 9 har varit en förutsättning för utrymning av angränsande bostäder som vetter mot gården. Det brandutlåtande som tagits fram under planprocessen visar att de bostäder som vetter mot gården antingen kan nås via räddningstjänstens bärbara stege, eller har utrymningsväg anordnad på annat sätt.

Det är idag inte heller möjligt att nå angränsande fastigheter via Bergsgruvan större 9's obebyggda del då förutsättningar saknas på grund av murar, plank och höjdskillnader. Möjligheten att utrymma den egna fastigheten Bergsgruvan större 9 är säkerställd. Stadsbyggnadskontoret ställningstagande är att planerad bebyggelse inte hindrar möjlighet till utrymning.

Arkitektur och gestaltning

Det nya bostadshusets volymer och gestaltning har bearbetats efter de inkomna synpunkterna.

- Takvåningen har minskat och delar av högsta tillåtna nockhöjden har sänkts för att takvåningen totalt sett ska bli mindre dominerande och vara bättre anpassad till grannbyggnaderna.
- Balkongerna har begränsats i hur mycket de får kraga ut. Begränsningen har skett både med tanke på insyn mellan

- balkong mot grannbostad och med tanke på att begränsa balkongernas volymskapande effekt mot gården.
- Våningshöjdernas linjering jämfört med grannbyggnaderna har reglerats med tanke på att bottenvåningarna och taklisten ska sammanfalla.

Balkongerna på befintligt bostadshus har bearbetats efter de inkomna synpunkterna. Planbestämmelser begränsar att de inte ska kraga ut från fasaden mer än 1,2 meter. Placeringen och bredden på balkongerna har också studerats för att minska insyn mellan grannar och för att ge fasaden ett bra helhetsintryck. Det redovisas i gestaltungsförslaget.

Kulturmiljö

Den påverkan på stadsbilden som takkuporna ger anser kontoret är acceptabel. Kuporna utförs på ett traditionellt sätt och kan smälta in i stadsbilden. Uppförandet av det nya bostadshuset medför att det befintliga huset kommer byggas mot, och i och med det byggs trapphusfönstret och ett bostadsfönster för. Det finns förutsättningar för att bevara trapphusfönstret på insidan i trappen och ljussätta det. På det sättet kan trappen med sitt fönster bevaras intakt, även om det inte längre blir möjligt att se ut. Rummet vars fönster byggs mot har också fönster mot gatan och får genom det dagsljus. För fastigheten som helhet bedöms föreslagen lösning vara godtagbar gällande de kulturhistoriska värdena. De synpunkter som Stadsmuseet framfört om skyddsbestämmelsens formulering tillgodoses genom att ordet "bevaras" läggs till.

Olägenhet för grannar

Synpunkterna från de närboende grannarna har gällt risk för insyn, minskat solljus på gården och mot bostäder, minskat dagsljus mot bostäder, oro för en försämring av räddningstjänstens möjligheter att utföra räddnings- och släckningsinsatser. Gården uppges vara en uppskattad plats för umgänge och lek. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget har bearbetats när det gäller att minimera risken för insyn. Den nya föreslagna byggnaden kommer minska dagsljuset och solljuset in på gården. Dagsljuskraven kommer att innehållas mot alla bostäder utom mot en bostad och den aktuella bostaden uppnår inte kraven i dagens situation heller. Solljuset på gården kommer att minska under morgontimmarna för de närmast belägna gårdarna, medan situationen på eftermiddag och kväll kommer ha samma situation som idag.

Ytan för x-område i detaljplanen

Efter granskningsperiodens slut har, efter att exploateringskontoret lämnat synpunkt om saken, utredning skett kring förslaget x-område. Driften av ett x-område ska skötas av staden och allmänheten har tillträde till platsen. I granskningsförslaget ligger nedersta trappsteget till lokalens entré inom x-området. Storleken på ytan minskas så att hela trappen till entrén till lokalen ligger utanför x-området och därmed kommer driften skötas av fastighetsägaren och inte av staden.

Ändringar i planförslaget efter granskning av planen

Ändringar i plankartan

- Skyddsbestämmelsens (q) formulering har ändrats från *"får inte förvanskas..."* till *"ska bevaras och får inte förvanskas..."*
- X-området i planen har minskats med 0,3 m så att entrétrappen till lokalen i hörnet inte längre ingår i x-området.

Ändringar i planbeskrivningen

- Ändring av skyddsbestämmelsens (q) formulering enligt ovan.
- I genomförandebeskrivningen har de fastigheter som kan anses berörda av planen utifrån ett fastighetsrättsligt perspektiv tydliggjorts. Bergsgruvan större 37 berörs byggnadstekniskt men inte fastighetsrättsligt och Bergsgruvan större 33 kan beröras av ett servitut.
- Ett förtydligande kring hur avfallshantering är tänkt att fungera.

Ändringar i planunderlag

- Brandskyddsutlåtandet har kompletterats för att tydligare svara på frågan om den obebyggda delen av Bergsgruvan större 9 har varit en förutsättning för räddning och utrymning av grannfastigheternas bostäder mot gården.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planen ger möjlighet att uppföra ett flerbostadshus med 11 bostäder och lokaler i bottenvåningen. Den nya byggnaden faller in i stenstadens mönster och har potential att bli ett fint gestaltat samtida bostadshus. I och med planen skyddas också det befintliga bostadshusets tidstypiska fasad mot gatan. I det befintliga bostadshuset blir det möjligt med två nya bostäder på vinden, då vindskupor tillåts.

Under planarbetet har det utretts om den obebyggda delen någon gång tidigare har varit en förutsättning för att klara utrymning från enkelsidiga lägenheter mot gården. Det är klarlagt att den obebyggda delen inte längre har en sådan funktion, då den är avgränsad av fysiska hinder som murar och plank som omöjliggör att räddningstjänsten kan passera med fordon eller med bärbar utrustning. Utredningen visar också att enkelsidiga bostäder mot gården har möjlighet till utrymning. Kontorets ställningstagande är att planerad bebyggelse inte hindrar möjlighet till utrymning.

I och med planen kommer den obebyggda delen av fastigheten byggas igen och det blir därmed inte möjligt för grannbostäderna mot gården att se ut mot gatan. Solljuset från söder minskar och dagsljuset i några bostäder försämras. För att förbättra dagsljuset i befintliga bostäder på fastigheten kan fyra bostäder slås samman och därigenom få dagsljus från två håll. Det innebär att antalet bostäder därför också minskar med fyra. Nettoökningen av bostäder som en följd av planen blir därför nio stycken med nuvarande planlösningar. Kontoret anser dock att nyttan av att tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafikhärlig och servicetätt område på Södermalm väger tyngre än de nackdelar som planen ger.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Sophia Norrman Winter
stadsplanerare