

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

Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Bergsgruvan större 9 i stadsdelen Södermalm, Dp 2018-05673 (13 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen. 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. Befintlig byggnads kulturhistoriska värde beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att värna stadsbilden mot gatan. Totalt bidrar planen med 13 nya bostäder som avses upplåtas med hyresrätt. Planområdet omfattar fastigheten Bergsgruvan större 9 på Södermalm som är privatägd.

Detaljplanen ställdes ut för samråd i november 2019 och var på granskning augusti – september 2020. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men några framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller brandutrymning och kulturmiljö. Ca 25 sakägare och grannar har lämnat synpunkter under processen. Synpunkterna rör att det nya bostadshuset helt bör utgå då byggnadens volym upplevs för stor, inte passar in i stadsbilden och att det försämrar ljusförhållanden i grannbostäderna mot gården. Man framför också oro för att den nya byggnaden hindrar räddningstjänstens möjlighet till räddningsinsatser. Arkitektförslaget har bearbetats under processen och frågan om räddningstjänstens möjlighet till insatser säkerställts. Kontoret bedömer att det nya bostadshuset faller väl in på platsen och att de nya bostäderna är ett litet men bra tillskott.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

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. Befintlig byggnads kulturhistoriska värde beaktas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att värna stadsbilden mot gatan.

Bakgrund

Plandata

Planområdet består av fastigheten Bergsgruvan större 9. Fastigheten är belägen i korsningen Timmermansgatan/Högbergsgatan på västra Södermalm. Den obebyggda delen vänder sig mot Högbergsgatan och är ca 260 kvm. Det är en bostadsgård med cykelställ, avfallskärl och en sittplats. Gården har plattor, gräs och några mindre träd. Gården avgränsas från gatan med ett staket.



Karta som visar planområdets avgränsning, Bergsgruvan större 9.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller Pl 1982 från 1938, byggnadskvarter för bostäder. Aktuellt område är gård med prickmark, dvs marken får inte bebyggas. Källare får inte anordnas. Planområdet omfattas också av Dp 2003-11118 från 2007, en ändringsplan vars syfte är att upphäva förbud mot att inreda bostäder i vindsvåning i plan 1982.

Pågående detaljplan i området

I planområdets närhet pågår planarbete för Råttan 13 med dnr 2018-04254. Planen innebär att det blir möjligt att bygga på ett flerbostadshus med fler våningar.



Pågående planarbete i närheten är Råttan 13 vid Krukmakargatan.

Markägoförhållanden

Bergsgruvan större 9 ägs av Bullerbasius AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Detaljplanen 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.

Riksintressen

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Den föreslagna byggnaden är belägen i ett kvarter i 1800-talets rutnätsstad. På södra sidan om Högbergsgatan har bebyggelsen en annan typologi friare placerad i lameller. Bebyggelsen är från 1900-talets mitt och är anpassad till topografin och höjden i Bergsgruvans park.



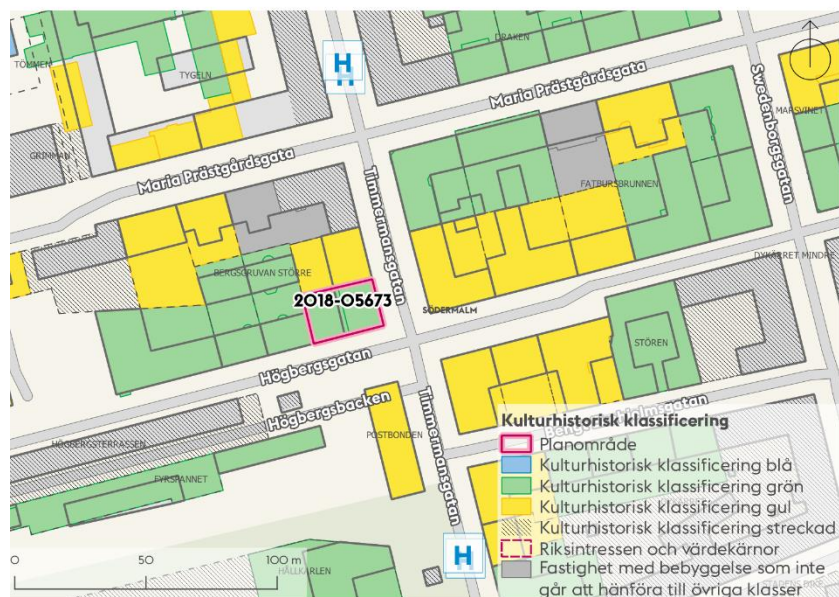
Flygbild över området med planområdet markerat med rött.

Kulturmiljö

Fastigheten Bergsgruvan större 9 ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad 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. Befintligt bostadshus på fastigheten är uppförd år 1883.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten ligger i korsningen Högbergsgatan och Timmermansgatan. Det nya bostadshuset kommer vända sig mot Högbergsgatan 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.



Stadsmuseets klassificeringskarta.

Trygghet

Planområdet, som delvis är obebyggt, kan upplevas otryggt nattetid för förbipasserande. Det kan upplevas positivt att som förbipasserande kunna se in på gården.

Riskfrågor

Möjligheten att utrymma angränsande fastigheters bostäder mot gården har utretts under planarbetet. Det brandtekniska utlåtande som tagits fram under planarbetet visar att andra fastigheters bostäder som vetter mot gården antingen kan nås via räddningstjänstens bärbara steg eller har utrymningsväg anordnad på annat sätt.

Planförslaget

Förslaget innehåller ett nytt bostadshus och ett befintligt bostadshus som ska skyddas för sina kulturhistoriska värden. Båda byggnaderna har lokaler mot gatan i bottenvåningen. Markanvändningen i planen är bostäder och centrumändamål. Den nya byggnadens volym och proportioner ska vara i samklang med kvarteret i övrigt och särskilt anpassas till det befintliga bostadshuset. Bostadskomplement som förråd eller tvättstuga kan finnas i bottenvåningen, men ska då förläggas mot gården. Fastigheten har en bostadsgård som nås från det nya huset. Gestaltningmässigt har de två byggnaderna olika karaktär där det nya huset har en samtida gestaltning och det äldre huset i stort bevaras. Funktionsmässigt föreslås byggnaderna byggas ihop och

det blir då möjligt att samnyttja tvättstuga, förråd, cykelrum, den nya tillgängliga bostadsentrén och entrén mot gården.

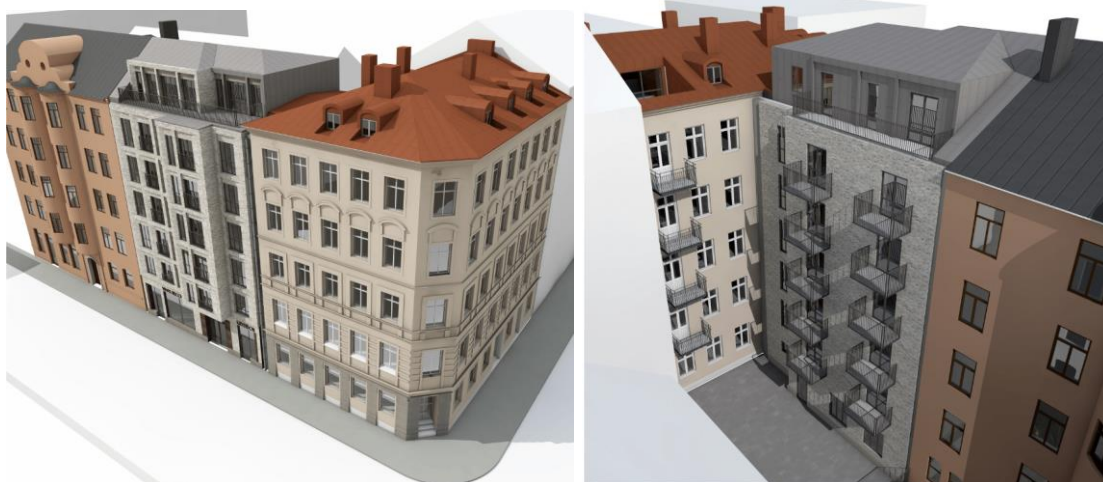


Perspektiv från Timmermansgatan mot nordväst (Halvorsen Coast).

Nytt bostadshus med lokal

Det nya bostadshuset ska utformas så att det samspelar med grannbyggnadernas horisontella och vertikala linjering. Fasadmaterialet ska vara i puts eller tegel i en varm och ljus kulör. Bottenvåningen ges en invändig våningshöjd på minst 3,6 meter. Detta skapar förutsättningar för en publik lokal och att sockelvåningens höjd och fasadgestaltning mot gatan kan samspela höjdmässigt med grannbyggnaden. Ovanför huvudentrén kan ett burspråk uppföras. Takfoten ska vara tydligt avläsbar gentemot grannhusen och linjera med dessa. Den översta våningen är indragen från fasadliv både mot gatan och mot gården. På de indragna partierna kan takterrasser anläggas.

Nockhöjden får inte överstiga +48,0 m i byggnadens västra del, vilket ärnocken på grannfastigheten i väster. Nockhöjden får inte överstiga +47,8 m i den östra delen, mot befintlig byggnad. Nockhöjderna ger utrymme för 6 våningar samt en indragen 7:e takvåning. Utkragande balkonger mot gatan får inte uppföras. Balkonger mot gården får maximalt kraga ut 1,2 meter från fasad. Metalldetaljer som räcken, fönster och takfasad på den indragna takvåningen ska ges samma kulör.



Perspektiv över takutformning och balkonger. På det nya huset visas den indragna takvåningen och balkonger mot gården. På det befintliga hörnhuset visas föreslagna takkupor, takterrass mot gården samt balkonger (Halvorsen Coast).

Befintligt bostadshus

Det befintliga bostadshuset ska i huvudsak skyddas och bevaras för sina kulturhistoriska värden. Särskilt viktigt är byggnadens intryck mot gatan; takets lutning, material, kulör, fasadens indelningar, fönster och entréer, material, takfoten och den dekorerade putsfasadens ornamentik. Planförslaget medger att vindskupor kan tas upp på taket så att lägenheter kan inredas på vinden. En takterrass mot gården kan byggas. Fasaden mot gården är enklare och planen möjliggör att balkonger kan uppföras. Balkonger mot gården får maximalt kraga ut 1,2 meter från fasad. Det nya huset kommer byggas ihop med det befintliga. Som en följd av det påverkas det befintliga på följande sätt: en fönsterrad mot väster byggs för, trapphusfönstret byggs för och ett parti av taket behöver anpassas. De båda byggnaderna avses ansluta till varandra genom dörrar i bottenvåningen och i källarplanet. Invändiga planlösningar kommer att påverkas genom att lägenheter slås samman för att förbättra dagsljusförhållanden samt klara räddningstjänstens krav på utrymning.

Bostadsgården

En bostadsgård finns innanför det nya bostadshuset. Gården är ca 6 x 14 meter. Planen medger att det nya bostadshusets källarplan sträcker sig in under gården och att gården anläggs på ett bjällklag. Gården ska iordningsställas för cykelparkering, planteringsbäddar med dagvattenhantering och som vistelseyta för de boende.

Trafik och parkering

Planen medger inte att några parkeringsplatser kan anläggas inom fastigheten. Parkering för boende kan ordnas i fastighetsägarens eget bestånd i samma kvarter. Angöring för transporter kan ske på Högbergsgatan.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen kan bidra med 13 nya bostäder. Bostäderna ligger i område som har god kollektivtrafik, nära till service, skolor och kulturutbud.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslaget innebär att en obebyggd del av en tomt bebyggs. Den nya byggnaden ska harmoniera med bredvidliggande byggnader och inordna sig i stenstadens kvarter. Den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden har fått skyddsbestämmelser i planen för att bevaras för framtiden, vilket är positivt. Det blir betydande negativa konsekvenser för befintlig byggnad i de delar som vetter mot gården. Störst negativ påverkan blir det för trapphuset vars tredelade fönster helt byggs för. De föreslagna takkuporna på det befintliga huset påverkar det ursprungliga flacka taket och kommer att synas i stadsbilden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Bostadsgården som bebyggs är idag tillgänglig endast för barn boende på fastigheten. Som en följd av planen kommer bostadsgården minska och ligga i skugga större delen av dagen. Det nya bostadshuset kommer delvis även skugga grannarnas gårdsmiljöer så att lekplats och uteplats får sämre vistelsekvaliteter. Bergsgruvans park med lekplats och en liten bollplan ligger på ett avstånd om 200 meter.

Jämställdhet

Närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom det finns flera möjliga transportsätt.

Trygghet

I samband med tillbyggnaden av fastigheten kan tryggheten i området förbättras då fler människor kommer att röra sig i närområdet och i fastigheten. De publika lokalerna mot gatan bidrar till en levande gatumiljö och därmed ökad trygghet.

God offentlig miljö

Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att den obebyggda tomten bebyggs. Den obebyggda delen bidrar till gatubilden genom att det finns ett träd vars gröna krona sträcker sig ut mot gatan. Den nya byggnaden ska harmonisera med bredvidliggande byggnader och inordna sig i stenstadens kvarter till volym, färg och form. Sammantaget bedöms konsekvenserna för stadsbilden och gaturummet som positiva och det nya huset bidrar med en för stenstaden naturlig situation med ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Det finns goda möjligheter att ta hand om dagvatten på gården. Dagvattenfördröjningen kan kombineras med gårdens planteringar.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer negativt. De nya bostäderna ligger nära service och kollektivtrafik, vilket minskar bilberoendet.

Planprocess

Process

Planen tas fram med standardförfarande. Planförslaget sändes ut på samråd 2019-11-19 - 2020-01-05. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i tisdagen den 19 november 2019. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på stadsdelsförvaltningen Södermalm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Ett samrådsmöte hölls den 2 december 2019 på Tekniska nämndhuset. Under samrådet inkom ca 40 yttranden.

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, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Under granskningen inkom 14 yttranden varav 10 från remissinstanser.

Efter granskningen har följande revideringar gjorts; ytan för x-område har minskats något och q-bestämmelsens formulering har kompletterats. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden gällande påverkan på grannfastigheter och gällande avfallshantering. Det brandtekniska utlåtandet har kompletterats till antagandet. Revideringarna innebär ingen väsentlig ändring av planförslaget och en ny granskning bedöms inte behövas.

Samlade synpunkter

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men några framförde synpunkter i sak, framförallt 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 gällande volym och gestaltning. De 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 de närmast belägna gårdarna blir mörkare och instängda.

Med anledning av de synpunkter som framförts har följande frågor studerats vidare efter samrådet:

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

Efter samrådet har kontoret ändrat förslaget på följande sätt gällande:

- 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 och bevaras
- planbeskrivningen förtydligas när det gäller möjligheten att fördröja dagvatten
- berörda utredningar uppdaterades

Med anledning av synpunkter inkomna under plangranskningen gjordes följande ändringar i planhandlingarna:

- möjlighet till släckning- och räddningsinsatser utreddes och det brandtekniska utlåtandet uppdaterades i antagandehandlingarna
- X-områdets omfattning vid hörnet Timmermansgatan/Högbergsgatan minskades på plankartan
- skyddsbestämmelsen (q) utökades med ordet ”bevaras” på plankartan

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att starta planarbetet den 22 november 2018.

Undersökning om 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan

Antagande

november 2020

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planen ger möjlighet att uppföra ett nytt flerbostadshus med 11 bostäder och lokaler i bottenvåningen. I det befintliga bostadshuset

blir det möjligt med två nya bostäder på vinden, då vindskupor tillåts. Den nya byggnaden faller in i stenstadens mönster när det gäller volym och fasadindelning, och har en tydlig samtida gestaltning med hög kvalitet i material. Det befintliga bostadshusets tidstypiska fasad mot gatan ska bevaras och får skyddsbestämmelser. Bostäderna ligger i område som har god kollektivtrafik, nära till service, skolor och kulturutbud.

Utredningen om utrymning visar att enkelsidiga bostäder mot gården har möjlighet till utrymning. Kontorets ställningstagande är att planerad bebyggelse inte hindrar möjlighet till utrymning för grannfastigheterna.

Intressekonflikterna i planen rör att den obebyggda delen av fastigheten är uppskattad av många grannar för att det därifrån kommer in solljus, luft och ger kontakt mot gatan. I och med ett genomförande av 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.

Det nya bostadshuset påverkar det befintliga husets kulturmiljövärden avseende den västra fasaden mot gården. Detta för att fasaden byggs mot och fönster kommer att behöva tas bort. Den befintliga byggnaden får skydds- och bevarandebestämmelser för sin arkitektur mot gatan och kommer därigenom att bevaras för framtiden. Förslaget som helhet bedöms ha acceptabla konsekvenser för riksintresset, stadsbilden och gaturummet.

Kontoret anser att intresset av att tillskapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära och servicetätt område på Södermalm väger tyngre än de nackdelar som planen ger.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT