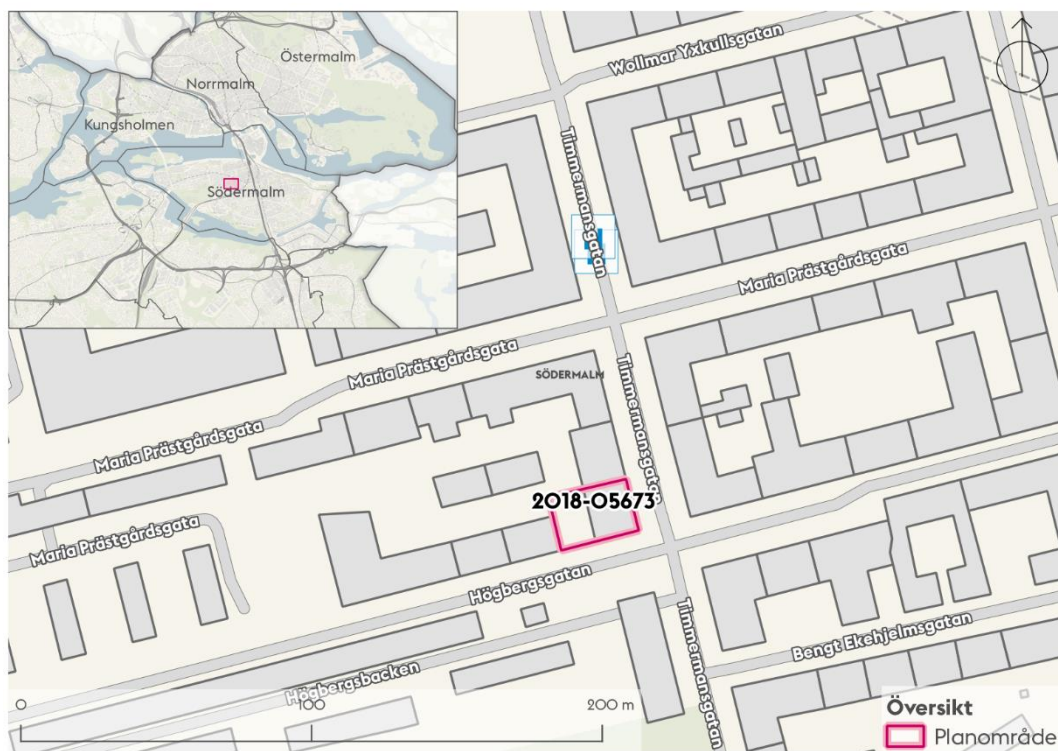


Planbeskrivning Detaljplan för Bergsgruvan Större 9 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-05673



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med ca 12 nya bostäder (hyresrätter) och 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.

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 2019-11-19 – 2020-01-05

Granskning augusti 2020

Antagande november 2020

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan.....	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden	7
Markavvattning	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild.....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Offentlig service.....	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny och befintlig bebyggelse	13
Gestaltungsprinciper.....	21
Gator och trafik.....	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	24
Olägenhet för grannar	25
Solförhållanden på gård och fasader	25
Ljusförhållande	27
Barnkonsekvenser.....	27
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Landskapsbild / stadsbild	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	29
Störningar och risker	31
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor.....	32
Verkan på befintliga detaljplaner	33

Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor.....	33
Tekniska frågor.....	33
Genomförandetid.....	34

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

- *Dagvattenutredning – Högbergsgatan 70* (Tyréns, 2019)
- *Beräkning av trafikbuller - Kv. Bergsgruvan större 9, Södermalm* – (Akustikbyrån, 2019)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning - Bergsgruvan större 9, Södermalm* (ÅF-Infrastructure AB, 2019)
- *Kulturmiljöanalys och konsekvensbedömning - Bergsgruvan större 9, Södermalm* (Tyréns, 2019)
- *Brandskyddsbeskrivning - Kv Bergsgruvan större 9* (Brandkonsulten, 2019)
- *Dagsljusberäkningar – Bergsgruvan större 9* (ACC Glas- och fasadkonsult AB, 2019)

Övrigt underlag

- *Kv. Bergsgruvan större 9 - Underlag för ny detaljplan, gestaltungsprogram och solstudie* (Halvorsen Coast, 2019)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Sophia Norrman Winter, stadsplanerare och Gunnar Swahn, kartingenjör.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med ca 12 nya bostäder (hyresrätter) och 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.

Planen tas fram med standardförfarande.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

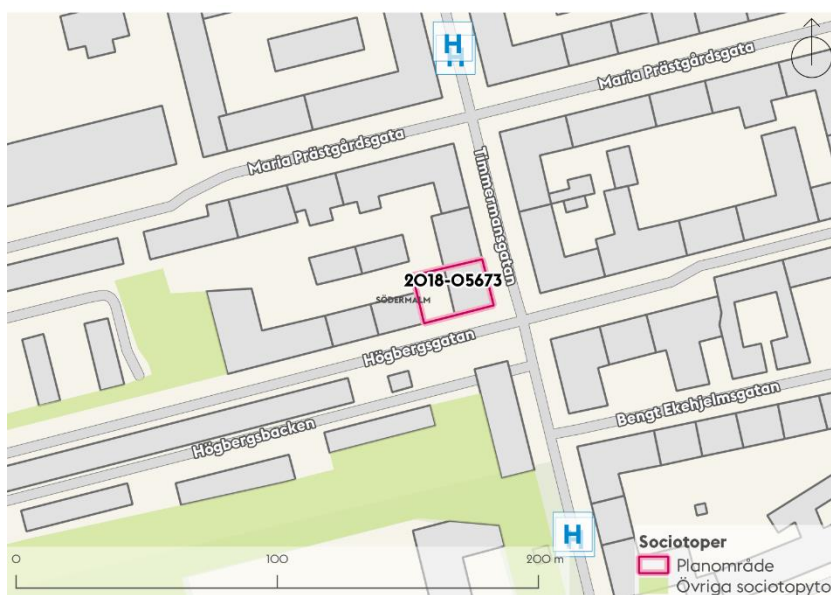
Planområdet består av fastigheten Bergsgruvan större 9.

Fastigheten är belägen i hörnet av Timmermansgatan och

Högbergsgatan på västra Södermalm. Hela fastigheten är ca 510

kvm och den obebyggda delen är ca 260 kvm.

Bergsgruvan större 9 ägs av Bullerbasius AB.



Situationsplan, planområdet markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med stadsbyggnads målet ”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.

Detaljplan

Gällande plan 1982 från 1938; byggnadskvarter för bostäder. Det obebyggda området 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. Genomförandetiden är passerad.

Riksintressen

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den obebyggda gården består av gräs, betongplattor, ett mindre träd och några buskar.

Rekreation och friluftsliv

Den obebyggda gården används som uteplats, cykelparkering och för avfallsbehållare. Det är ca 150 meter till Bergsgruvans park med grönska och parklek.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Det är berg i dagen på platsen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det är liten risk för översvämning på platsen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623).

Enligt VISS september 2019 har Mälaren-Riddarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten avleds tekniskt via kombinerad ledning som går till Henriksdalsverket och efter rening vidare till vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800).

Markavvattning

Den obebyggda delen av fastigheten består mestadels av gräs. Dagvatten kan där infiltrera i marken, alternativt avleds vatten till två brunnar och vidare till stadens kombinerade ledningsnät. Marken lutar svagt mot Högbergsgatan dit vatten också leds vid ytlig avrinning. Takvatten från den bebyggda delen av fastigheten leds direkt ut via ledning till Högbergsgatan eller via rännalar i gångbana mot brunnar på Timmermansgatan och därefter vidare i det kombinerade ledningsnätet.

Dagvatten

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

Befintlig bebyggelse

Halva fastigheten Bergsgruvan större 9 är bebyggd med ett femvåningshus uppfört år 1884. I bottenvåningen finns en restaurang och en föreningslokal och utöver det fyra bostadsvåningar. Vinden är inredd med förråd.

Stadsbild

Fastigheten är belägen i ett kvarter i 1800-talets rutnätsstad. På södra sidan om Högbergsgatan råder en annan situation där bostadsbebyggelse från 1900-talets mitt, friare placerad i lameller, ligger anpassad till topografin och höjden i Bergsgruvans park. Bebyggelsen kompletterades i slutet 1990-talet på Högbergsgatans södra sida med ett bostadshus i slänten mot Högbergsbacken.



Befintlig hörnbyggnad på fastigheten. Vid trädet skymtar den obebyggda delen av fastigheten.



Den obebyggda delen av fastigheten och grannfastigheten västerut på Högbergsgatan 72.



Bebyggelsen på östra sidan om korsningen Timmermansgatan och Högbergsgatan

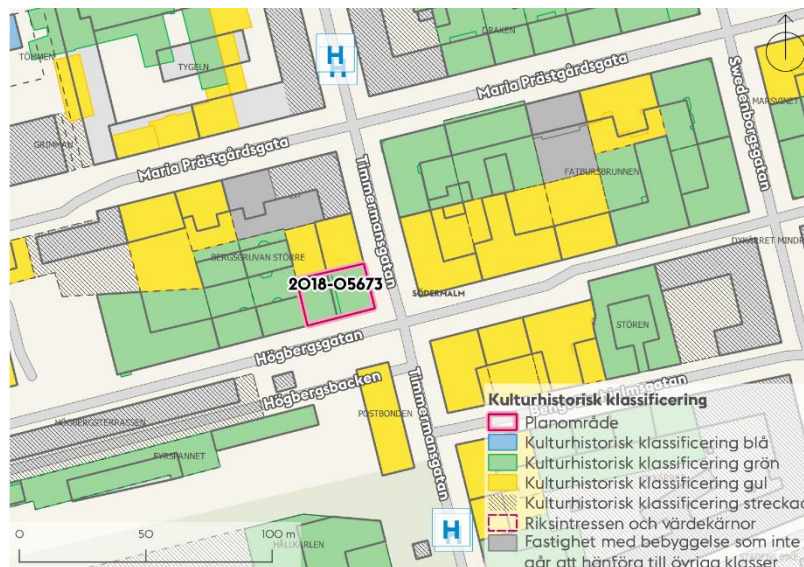
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på fastigheten uppfördes år 1884 och ritades av arkitekt Carl Cederström. Byggnaden uppfördes i enlighet med tidens stil med rikt dekorerad putsfasad och flackt sadeltak klätt i plåt. I början av 1970-talet moderniserades byggnaden invändigt med nya kök, badrum, elvärme och hiss bland annat. Fasaden renoverades men huvuddelen av fasaddekoren bevarades. Fönstren byttes då ut, men fick samma indelning i lufter. Enligt nybyggnadsritningen planerades en envåningsbyggnad på den idag obebyggda delen av tomten, men byggnaden uppfördes aldrig. Tomten har istället varit bebyggd med tvättstuga och dass. Dessa byggnader var rivna vid tiden för moderniseringen på 1970-talet.

Byggnaden har bostadsfönster mot den obebyggda delen av tomten. Dessa fönster kommer att byggas för av den planerade nya byggnaden.

Fastigheten är grönklassad i Stadsmuseets klassificering. Grönklassning avser bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets klassificeringskarta

Byggnaden är belägen i ett kvarter i 1800-talets rutnätsstad. På södra sidan om Höbergsgatan råder en annan situation där bostadsbebyggelse från 1900-talets mitt ligger friare, med lameller anpassad till topografin och höjden, mot Bergsgruvans park.

Offentlig service

Skola och förskola

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

Sjukvård

Det finns vårdcentral, apotek och tandläkarmottagningar i nära anslutning till området.

Kommersiell service

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

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten ligger i korsningen Höbergsgatan och Timmermansgatan.

Biltrafik

Båda gatorna är dubbelriktade och har boendeparkeringsplatser. Timmermansgatan trafikeras av 4900 fordon/vardagsdygn (ÅMVD) varav 10 % av trafiken bedöms vara tung trafik. Det går flera busslinjer på Timmermansgatan. Högbergsgatan trafikeras av 2700 fordon/vardagsdygn (ÅMVD) varav 6 % bedöms vara tung trafik. Den föreslagna nya bebyggelsen kommer ha entréer och lokaler vända mot Högbergsgatan.

Fastigheten saknar egna parkeringsplatser. En skyltad angöringsplats till fastighetens verksamheter och för hämtning av avfall saknas idag. Det är däremot tillåtet att angöra genom att stanna till på Högbergsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna har gångbanor på båda sidor. Cykling sker på gatan i blandtrafik. Det saknas särskilda cykelkörfält.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik i form av flera busslinjer på Timmermansgatan. Det är ca 300 meter till både tunnelbana och pendeltåg.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad har inte tillgängliga entréer då bottenvåningen ligger ca tre trappsteg upp från gatans nivå utan hiss eller ramp. Det finns en liten hiss från bottenvåningen till alla bostadsvåningar. Avfall lämnas utomhus på gården. Kringliggande gator och gångbanor är plana och angöring med bil kan ske på kringliggande gator.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på den obebyggda delen av planområdet. Av de fem provpunkter som tagits uppvisade en punkt (19AF04) föroreningar över riktvärdet för känslig markanvändning, KM. Massorna som helhet överskrider MMR, dvs de nivåer när återvinning av massor är möjlig.

Enligt 10 kap 11§ Miljöbalken är fastighetsägaren skyldig att underrätta tillsynsmyndighet i det fall en förorening upptäcks.

Luft

Luftpartikelnivå PM10 ligger i spannet 20-25 mikrogram/m³ och dygn. Kvävedioxider NO₂ ligger i spannet 30-48 mikrogram/m³ och dygn. Nivåerna ligger under miljö kvalitetsnormer för luft som är riktvärden som ska hållas. För partiklar PM10 ligger värdena också under de strängare nationella miljömålen. Kvävedioxider NO₂ tangerar de strängare nationella miljömålen just i vägkorsningen, men under en bit ifrån korsningen, se illustration nedan.



Luftföroreningar kvävedioxid NO₂. Ljusgul färg 20-26 mikrogram/m³ och dygn. Mörkgul färg 36-48 mikrogram/m³ och dygn.

Buller

Stadens trafikbullerkartering visar att bullernivåerna ligger mellan 55-65 dBA mot gatan. En trafikbullerutredning behöver tas fram under planprocessen.

Planförslag

Ny och befintlig bebyggelse

Planförslaget innehåller ett befintligt bostadshus som ska bevaras för sina kulturhistoriska värden, och ett nytt bostadshus. Båda byggnaderna har lokaler mot gatan i bottenvåningen. Den nya byggnadens volym och proportioner ska vara i samklang med

kvarteret i övrigt och särskilt anpassas till det befintliga bostadshuset. Verksamheten i lokalerna kan till exempel vara restaurang, föreningslokal, butik eller kontor.

Bostadskomplement som förråd eller tvättstuga kan finnas i bottenvåningen, men ska då förläggas mot gården. De publika lokalerna mot gatan ska bidra till en levande gatumiljö.

Fastigheten har en bostadsgård som nås från det nya huset.

Utseendemässigt har de två byggnaderna olika karaktär där det nya huset har en samtida gestaltning och det äldre huset i stort bevaras. Funktionsmässigt kommer byggnaderna byggas ihop och det blir då möjligt att samnyttja tvättstuga, förråd, cykelrum och den nya tillgängliga bostadsentrén och entrén mot gården.

- *B1 – Bostäder. Endast bostadskomplement i bottenvåningen, bostadskomplement ska placeras mot gården*
- *C – Centrum*



Perspektiv från Timmermansgatan mot nordväst. Halvorsen Coast



Perspektiv från Högbergsterrassen mot nordöst. Halvorsen Coast



Vy från gården mot söder. Halvorsen Coast



Fågelperspektiv mot sydväst över takvåningen. Halvorsen Coast

Nytt bostadshus med lokal

Det nya bostadshuset ska utformas så att det samspelar med grannbyggnadernas horisontella och vertikala linjering. Bottenvåningen ges en invändig våningshöjd på minst 3,5 meter. Detta skapar förutsättningar för en publik lokal och att sockelvåningens utformning kan samspela höjdmässigt med grannbyggnaderna.

Ovanför huvudentrén kan ett burspråk uppföras som skapar ett väderskydd över entrén, samtidigt som det är ett byggnadselement som återfinns i kvarteret. Burspråkets storlek och placering får inte påverka användningen av den underliggande allmänna platsen, stadens riktlinjer för byggnation i anslutning till allmän plats ska följas.

Utkragande balkonger mot gatan får inte finnas.

Takfoten ska vara tydligt avläsbar gentemot grannhusen och linjera med dessa. För att uppnå det ska den översta våningen vara indragen från gatulivet. Högsta nockhöjd på byggnadsdelen mot gatan är +43,8 m, vilket motsvarar takfoten på grannbyggnaderna. Ett smidesräcke avgränsar terrassen mot gatan. Räckets höjd är utöver högsta nockhöjd på +43.8 m.

För att nya byggnaden ska ansluta mot det lägre befintliga huset på ett anpassat sätt, samspelar den indragna våningen, nockhöjder och en liten recess i fasaden mot öster, se illustration nedan. Syftet är att det befintliga huset ska stå fritt från det nya huset

genom takfoten med frisen bevaras i delen som är synlig från gatan.



Fasadelevation mot Höbergsgatan. Illustrationen visar hur nya byggnaden trappar ned mot befintlig byggnad och lämnar den befintliga byggnaden så att den ger intryck av att vara fristående. Halvorsen Coast



Perspektiv över den indragna takvåningen. Illustrationen visar mötet mellan ny och befintlig byggnad. Halvorsen Coast



*Perspektiv över mötet mellan byggnaderna. Illustrationen visar hur takfoten mot väster på befintlig byggnad fortfarande bevaras.
Halvorsen Coast*

Nockhöjden får inte överstiga +48,0 m i indragna takvåningens västra del, vilket är nocken på grannfastigheten i väster. Hisstoppen ska inrymmas under den taknockshöjden. Nockhöjden får inte överstiga +47,0 m i den östra delen, mot befintlig byggnad.

Nockhöjden får inte överstiga +46,5 i byggnadsdelen mot gården, för att där skapa en lägre volym som skalar ned byggnaden mot gården. Den översta våningen är indragen från fasadliv och kan ha en takterrass mot gatan. Takterrassen har en nockhöjd som inte får överstiga +43,8 m. Utöver den höjden får ett pinnräcke finnas på takterrassen.

Generella utformningsbestämmelser

- *Utkragande balkonger mot allmän plats får inte finnas*
- *För utformning B1 och C ska utformning ske enligt gestaltungsprinciper i planbeskrivningen på sidan 21-22.*

Nya byggnaden

- *f₁ – Fasadmaterial på våning 1 - 6 ska vara i puts eller tegel.
Utkragande burspråk mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd på 3,0 meter och får maximalt kraga ut 1,0 meter
Bottenvåningen ska ha en våningshöjd på minst 3,5 meter.
Balkongräcken ska utformas som smidesräcken.*
- *Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +48,0 m.
Gäller den högsta delen mot väster.*

- *Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +47,0 m.
Gäller delen mot öster.*
- *Högst nockhöjd i meter över nollplanet är + 46,5 m.
Gäller byggnadsdelen mot gården.*
- *Högsta nockhöjd i meter över nollplanet är +43,8 m.
Gäller takterrassen mot gatan.*

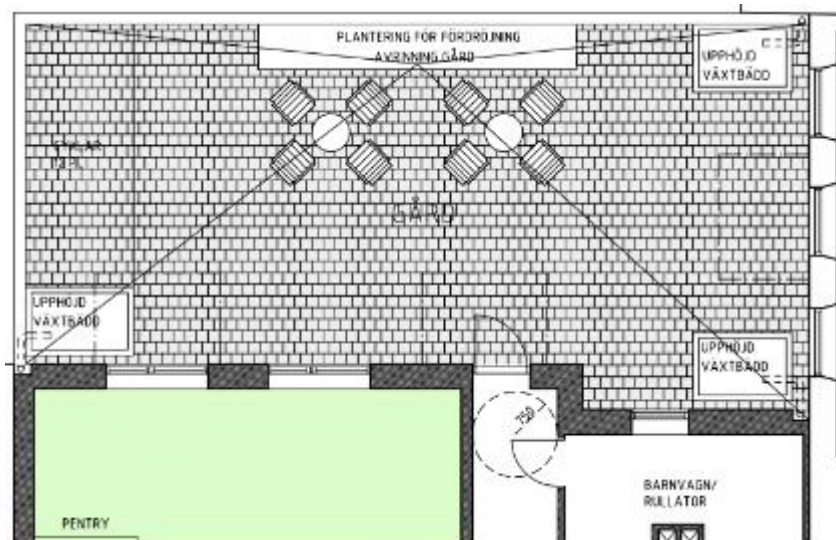
Bostadsgården

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 bjälklag. Gården ska iordningsställas för cykelparkering, planteringsbäddar med dagvattenhantering och som vistelseyta för de boende.

Planbestämmelser:

Ring prick: Gårdsytan får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får cykelparkering med skärmtak, murar och plank uppföras. Byggnad får inte uppföras.

+25,65 Föreskriven höjd över nollplanet



Plan för gården. Planteringsytorna bidrar både med grönska och med dagvattenhantering. Halvorsen Coast

Befintligt bostadshus

Det befintliga bostadshuset ska i huvudsak skyddas och bevaras. Särskilt viktigt är byggnadens intryck mot gatan; takets lutning, material och kulör och fasadens indelningar, fönster och entréer, material och ornamentik. Planförslaget medger dock att vindskupor kan tas upp på taket så att lägenheter kan inredas på

vinden. En takterrass mot gården kan byggas. Som en följd av det nya husets uppförande kommer en fönsterrad mot väster byggas för, trapphusfönstret byggas för och ett parti av taket anpassas så det ansluter mot ny byggnad. Befintlig dörr mot gården bevaras, men kommer att leda ut i den nya byggnadens trapphus. I källarplanet tas en ny öppning upp i grundmuren så att byggnaderna även i det planet kan ansluta till varandra. Byggnaden har ett avfasat hörn mot gatukorsningen Timmermansgatan/Högbergsgatan. Kvartersmarken i hörnet ska bevaras och får inte bebyggas.

- *q1 - kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens fasader mot gatan och tak får inte förvanskas. Byggnadens takfot mot väster får byggas mot enligt illustration sidan 17 och 18.*
- *r - Byggnaden får inte rivas.*
- *k - Takkupor får uppföras till ett maxantal om sju st kupor. Varje kupa får vara högst 1,4 meter bred och ska placeras väl indragna från takfot. Kupor ska utformas med välvd takprofil och utföras i samma material och kulör som taket i övrigt. Se illustration sidan 20.*
- *f₂ – Takterrass mot gården får utföras. Se illustration sidan 21.*
- *Romb - Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +44,7 m.*
- *Vinkel - Största taklutning i grader är 23.*
- *Prickmark: Byggnad får ej uppföras*
- *x - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik*

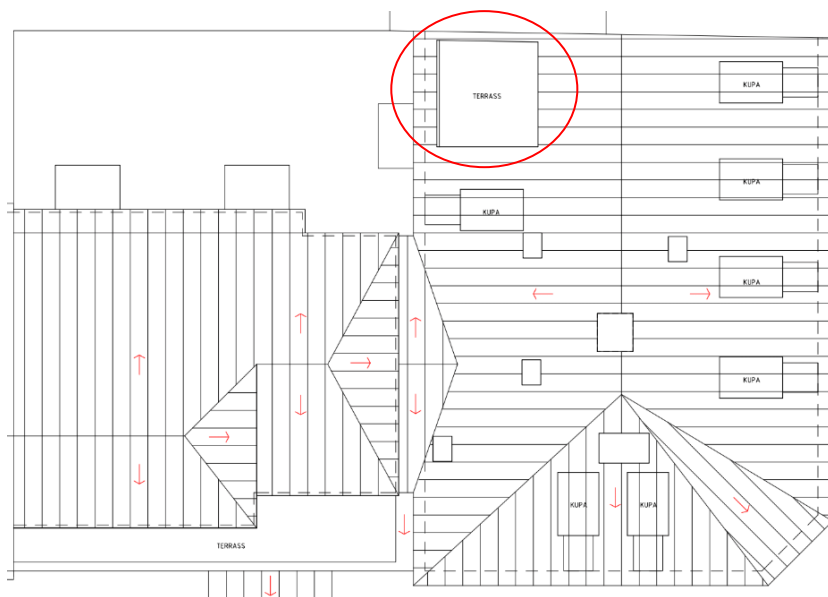


Illustration över takplanet med föreslagen hopbyggnad av taken. Den föreslagna takterrassen är inringad med rött. Halvorsen Coast

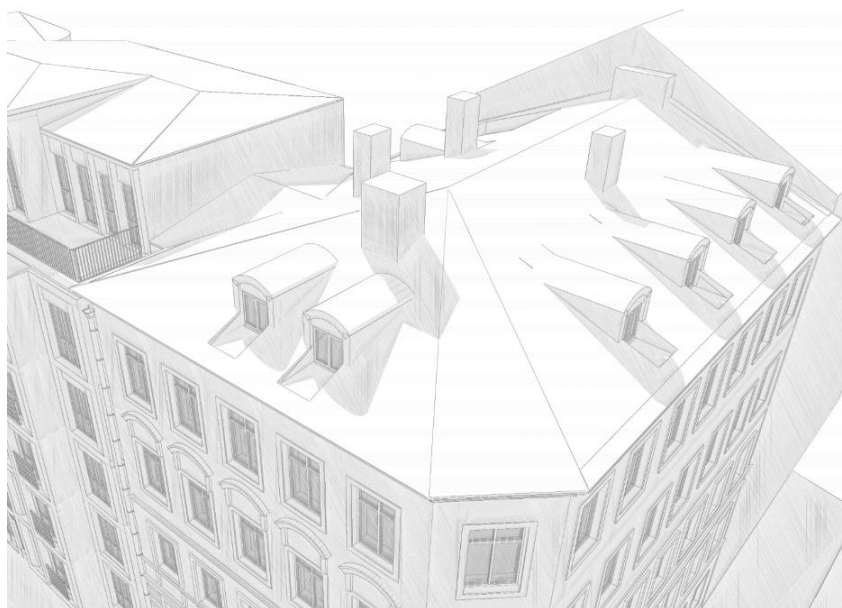


Illustration som visar de sju nya takkupornas placering. Kuporna ska ha välvd takprofil och vara väl indragna. Halvorsen Coast

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen på fastigheten ska falla in i stenstadens grammatik när det gäller volym, arkitektoniska element och materialval. En utgångspunkt för gestaltningen är att de båda byggnaderna på fastigheten ska ha egna individuella karaktärer och att det befintliga hörnhuset fortsatt ska utgöra en tydlig solitär med sitt ”flacka tak, kraftiga taklist och reliefrika fasad”. Byggnaderna skiljs därför åt med hjälp av en artikulerad ”recess” mellan

huskropparna. Den nya byggnaden har en samtida gestaltning, men de arkitektoniska elementen i byggnaden återfinns i grannbyggnaderna eller i det närmaste kvarteret.

Den nya byggnaden ska höjdmässigt ligga i nivå med, eller underordna sig grannbyggnaderna. Genom att taket är uppbrutet i flera delar som var för sig har en lutning, bryts taket upp och byggnaden upplevs mindre massiv. Sänkningen mot gården är särskilt viktigt för att skala ned byggnaden.

Den horisontella fasadlinjen mot gatan av särskild vikt är taklisten, som ska ligga i samma nivå mot grannhusen på ömse sidor. Över taklisten får en indragen takvåning finnas på den nya byggnaden. I bottenvåningen finns en sockel mot gatan som ska ligga i samma höjd som på det befintliga huset.

Den vertikala indelningen återfinns i burspråk och fönsterindelning. Burspråk återfinns i flera grannbyggnader, och bidrar till en djupverkan i fasaderna längs med gatan. Burspråket är placerat ovanför bostadsentrén och poängterar därmed den, samtidigt som ett väderskydd ovanför entrén skapas.

På det befintliga huset ska takkupornas placering väljas utifrån helhetsintrycket i stadsbilden, där en jämn placering över takbredden kan vara att föredra framför en placering som linjerar vertikalt med underliggande fönsterrad. Tak, skorstenar, takkupor och takterrass ska vara belagda med skivtäckt plåt.

Fasaden i den nya byggnaden består av tegel i en varm ljus kulör. Som alternativ kan puts väljas som fasadmaterial. Byggnaden har stora rektangulära generösa fönsteröppningar och franska balkonger. Det finns en tydlig indelning horisontellt och vertikalt i fasaden genom att alla fönsteröppningar och franska dörrar är lika höga. Teglet kombineras med plåt detaljer på takvåningen och smidesräcken på balkonger, terrass och de franska dörrarna mot gatan. Dessa metall detaljer har samma kulör och samma kulör återfinns på fönstren.

Bottenvåningen i den nya byggnaden har samma fasadmaterial, men får tyngd och publik karaktär genom att den markeras med en låg sockel i natursten och metallpaneler bredvid dörr- och fönsterpartier. Det förhållandevis lilla nya huset får på så sätt både en detaljrikedom och en variation med ett fåtal material och kulörer.

Gator och trafik

Biltrafik

Förslaget innebär inga ändringar i gatustruktur eller gatornas utformning. Förslagets tillkommande ca 12 bostäder och verksamheter bedöms ha lite påverkan på trafikflöden i området.

För transporter till verksamheterna och avfallshantering kan fastigheten angöras från Högbergsgatan.

Bilparkeringsplatser inom fastigheten bedöms inte kunna ordnas. I närbeläget garage på egen grannfastighet kan fyra platser samt en besöksplats anordnas. Garaget är beläget på ett avstånd om ca 200 meter. Parkeringsplatser för boende i befintlig byggnad sker liksom tidigare genom boendeparkering på gatan. För de ca 12 nytillkommande bostäderna blir parkeringstalet ca 0,35.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig byggnad har ca 5 cykelplatser i källaren. Ny byggnad föreslås få 44 cykelplatser. Cykelförrådet i källaren på den nya byggnaden nås tillgängligt från Högbergsgatan med hiss. På gården kan 12 cykelplatser anordnas, vilket totalt är 61 platser.

Fastighetens cykelparkeringstal blir då ca 2 cyklar / lägenhet.

Tillgänglighet

Det nya bostadshuset blir fullt tillgängligt enligt stadens riktlinjer. Vid behov kan en parkeringsplats för handikappade skyltas upp på Högbergsgatan inom ett avstånd om 10 meter från bostadsentrén.

Befintligt bostadshus är inte tillgängligt eftersom bostadsentrén och entréer till lokalerna är belägna tre trappsteg upp från gatan. I en avvägning har bedömningen gjorts att det kulturhistoriska värdet motiverar att avsteg görs från riktlinjerna kring tillgänglighet. Att ordna full tillgänglighet från gatan bedöms inte möjligt då en sådan anpassning av byggnaden skulle påverka det kulturhistoriska värdet på gatufasaden alltför mycket. Det är möjligt att göra nya bostäder på vinden mer tillgängliga genom att nuvarande hiss byggs om så att den går upp på vinden och ner i källaren. Den nya hissen till vindsvåningen får i så fall inte påverka taket, som har skyddsbestämmelser för sitt kulturhistoriska värde. Planen gör det möjligt för boende i det äldre huset att lämna hushållsavfall invändigt, vilket är en förbättring jämfört med idag.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Bebyggelsen kan ansluta till det befintliga nätet i gatan.

El/Tele
Bebyggelsen kan ansluta till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning
Bebyggelsen kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering
Hushållsavfall och ytterligare en fraktion kan lämnas i sopsugsanläggning som placeras inomhus i det nya husets bottenvåning. I källarplanet i det nya huset finns ett miljörum för grovavfall. Miljörummet kan nyttjas av alla boende på fastigheten.

Räddningstjänst
Möjligheten att nå gården med räddningstjänstens bärbara stegutrustning har säkerställts genom att entrén från Högbergsgatan och entrén till gården har tillräcklig bredd och ligger i en rak linje. I befintlig byggnad kan våning 1 - 3 utrymmas från gården med hjälp av den bärbara stegutrustningen. På våning 4 – 5 föreslås att de två enkelsidiga lägenheterna som vetter mot gården slås samman till större genomgående lägenheter som kan utrymmas från gatan. De nya taklägenheterna kommer vara genomgående och kan utrymmas från gatan. I den nya byggnaden är alla lägenheter genomgående och kan då utrymmas från gatan.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

På miljöförvaltningens inrådan har en miljöteknisk undersökning gjorts på fastigheten. Resultatet redovisas under avsnittet *Förorenad mark*. Markens lämplighet för ändamålet har därmed utretts och bedöms kunna hanteras under byggprocessen. Storstockholm brandförsvaret har påpekat att utrymning från enkelsidiga lägenheter mot gården behöver säkerställas. En brandsäkerhetsutredning med åtgärdsförslag har tagits fram som redovisas under avsnittet *Räddningstjänst*. Stadsmuseet har påpekat att en ny byggnad på platsen är möjlig om den anpassas efter de värden som finns på platsen. En kulturhistorisk utredning med konsekvensanalys har tagits fram och redovisas under avsnittet *Kulturhistorisk värdefull miljö*. Utredningen har lett till planbestämmelser kring skydd, bevarande och utformning.

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.

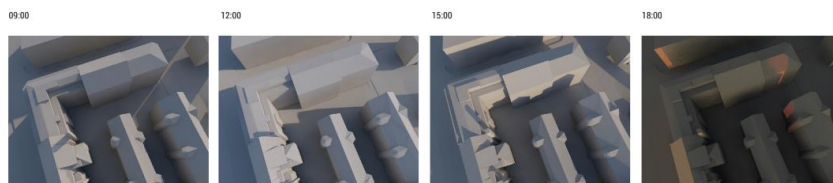
Olägenhet för grannar

Det nya huset ligger i kvarterets södra sida på en tidigare obebyggd del av tomten. Byggnaden innebär att kvarteret blir slutet och att det inte längre kommer vara möjligt för boende längre in på gården att se ut mot gatan. Gården kommer också bli mörkare då solen från söder inte längre når gården i samma omfattning. I innerstaden är slutna kvarter den vanliga situationen även om vissa grannar får en negativ påverkan av planen.

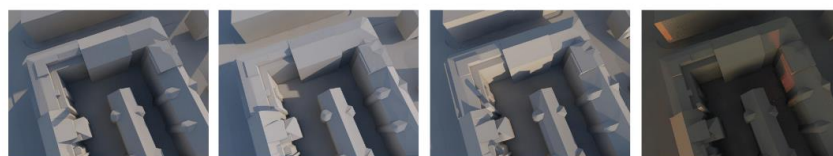
Solförhållanden på gård och fasader

En solstudie har tagits fram som visar sol- och skuggförhållanden under olika tider på dygnet i juni när solen står som högst och i mars, vid vårdagjämningen. Studien från väster visar att det blir mer skugga på den egna fastigheten mitt på dagen och tidig eftermiddag. På eftermiddagen är det ingen stor skillnad på sol på den egna fastigheten.

I studien från söder syns att grannfastigheten inne på gården påverkas under morgontimmarna.



BEF SITUATION



MED NY BEBYGGELSE

Sol- och skugga från väster – mars (vårdagjämning)

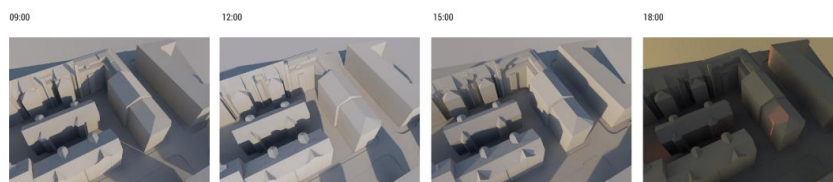


BEF SITUATION

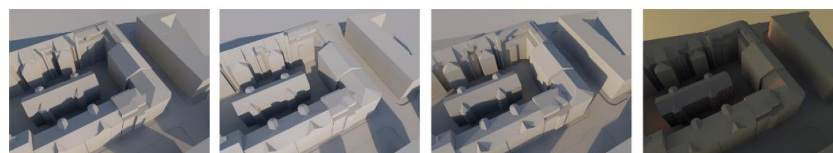


MED NY BEBYGGELSE

Sol- och skugga från väster – juni (sommarsolståndet)

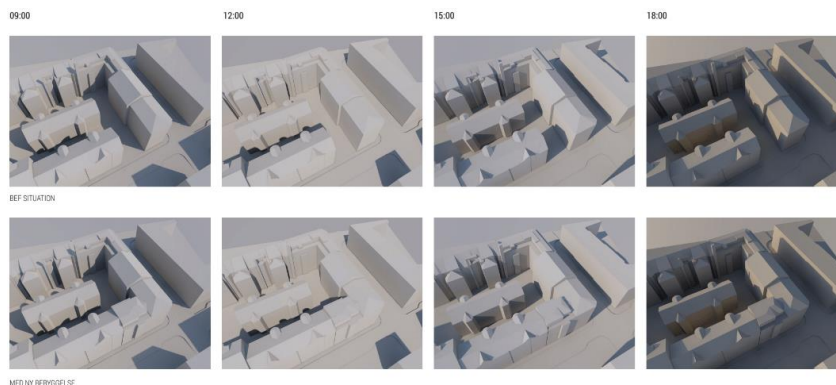


BEF SITUATION



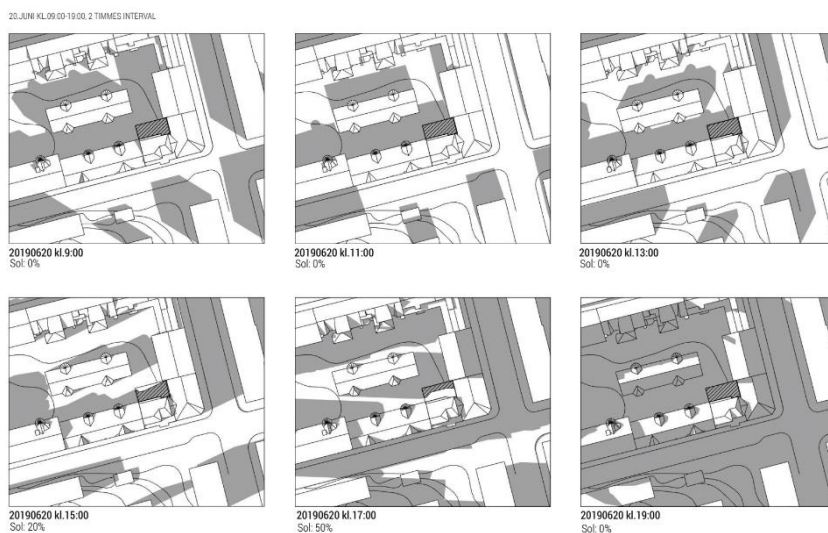
MED NY BEBYGGELSE

Sol- och skugga från söder – mars (vårdagjämning)



Sol- och skugga från söder – juni (sommarsolståndet)

En studie har tagits fram över hur stor del av gården som har sol under olika tider på dagen. Studien visar att den egna gården (skrafferad på kartorna nedan) har sol helt eller delvis mellan 15-18 på eftermiddagen.



Solbelysta delar av gårdsytan i juni.

Ljusförhållande

En dagsljusutredning har tagits fram för bedömning av dagsljusförhållanden i bostäderna i den befintliga byggnaden. Undersökningen visar att de enkelsidiga bostäderna mot gården får något försämrade ljusförhållanden. Om nivåerna kommer att ligga under rekommendationerna kan lägenheten slås ihop med gatulägenheten för att dagsljuskraven ska innehållas.

Barnkonsekvenser

Gården som bebyggs är idag tillgänglig endast för barn boende i fastigheten. Som en följd av planen kommer gården minska och ligga i skugga större delen av dagen. Det nya bostadshuset kommer delvis skugga grannarnas gårdsmiljöer. Bergsgruvans

park med lekplats och en liten bollplan ligger på ett avstånd om 200 meter.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms ha liten påverkan på naturmiljö. En gårdsmiljö med ett träd, ett par buskar och en gräsmatta kommer att behöva försvinna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren – Riddarfjärden (SE658020-162623) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Teknisk avrinning i det kombinerade ledningsnätet går från Högbergsgatan/Timmermansgatan till Henriksdalsverket och efter rening vidare till vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) som också har miljö kvalitetsnormer som ska följas.

För att förbättra dagvattenhantering föreslås att gården har tre upphöjda växtbäddar som tar emot takvatten och en växtbädd som tar emot den hårdgjorda gårdens dagvatten. Växtbäddarna byggs upp så att både fördröjning och rening sker. Infiltration i mark är inte möjlig då gården underbyggs med källare. Överskottsvatten från växtbäddarna avleds genom dränering till stadens kombinerade ledningsnät i gatan. Enligt dagvattenutredningen har dessa åtgärder på gården försumbar betydelse för recipientens påverkan av föroreningar, men viss betydelse för fördröjning av vatten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Landskapsbild / stadsbild

Förslaget innebär att den obebyggda tomten bebyggs. Den obebyggda delen bidrar till gatubilden genom att det finns ett träd vars gröna krona sträcker ut mot gatan. Det kan också upplevas positivt att som förbipasserande kunna se in på gården. Samtidigt kan det eventuellt upplevas otryggt med en mörk tomt för förbipasserande. För grannfastigheterna innanför det nya huset blir det en negativ påverkan, då det inte längre är möjligt med

utblicken mot gatan. Sol- och ljusinstrålningen in på gården kommer också att försämrats. De föreslagna takkuporna på det befintliga huset kommer att synas i stadsbilden, på ett tak där den ursprungliga idén var att taket inte skulle synas i någon hög grad. 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 staden naturlig situation med ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslaget innebär att den obebyggda tomten bebyggs. Byggnaden ska harmoniera med bredvidliggande byggnader och inordna sig i stenstadens kvarter. Förslaget bedöms ha acceptabla konsekvenser för riksintresset, stadsbilden och gaturummet.

Det blir betydande negativa konsekvenser för befintlig byggnad på fastigheten. Störst negativ påverkan blir det för trapphuset vars tredelade fönster helt byggs för. Från insidan kan fönstret bevaras, fortsatt finnas kvar med indelning, karmar och fönsterglas, vilket förmildrar den negativa påverkan. Det kan förses med konstgjord belysning för att fortsatt ha funktion som ljussättning av trapphuset. Befintlig byggnad påverkas också genom det fönster som byggs för. Rummet har fler fönster mot söder, varför påverkan på dagsljuset blir acceptabel. För att säkerställa en bra utformning i de från gatan synliga delarna har planen skydds- och varsamhets- och utformningsbestämmelser. För fastigheten som helhet bedöms föreslagen lösning vara godtagbar med tanke på de kulturhistoriska värdena.



Befintlig byggnad på fastigheten. Röda rutan markerar det område som blir motbyggt.



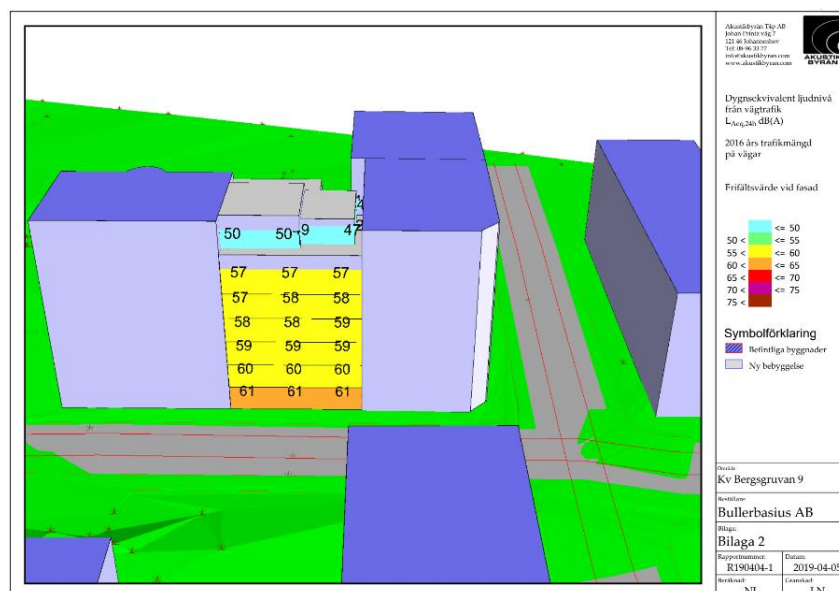
Brandgavel mot Bergsgruvan större 37 som byggs för.

Grannfastigheten Bersgruvan större 37 har en brandgavel som föreslås byggas mot.

Störningar och risker

Buller

De dygnskvivalenta trafikbullernivåerna uppgår till som mest 60 dB(A) vid fasad mot gatan. Bullerriktvärdena mot bostäder innehålls utan avsteg. På gården bedöms dygnskvivalenta bullernivåerna understiga 50 dB(A) vilket gör det möjligt att ordna tyst uteplats där.



Maximal ljudnivå från tung trafik nattetid uppgår till 66-82 dB(A) för fasader mot Högbergsgatan. För att uppnå god ljudmiljö kommer det vara dimensionerande för val av fasaddelar.

Översvämningsrisker - skyfall

För att klara av att hantera skyfall ska de föreslagna växtbäddarna kompletteras med avledningsmöjligheter med brunnar på gården. Dessa utnyttjas dock inte vid normal nederbörd. För att säkra denna avbördning från gård och tak via servisledning mot allmän ledning i gata, bör kapaciteten klara minst ett klimatanpassat 10-årsregn.

Förorenad mark

För det planerade bostadshuset är antagen åtgärdsnivå ”känslig markanvändning” (KM). Eftersom åtgärdsnivån överskreds i en av provtagningspunkterna behöver marken saneras. I genomförandeskedet behöver det säkerställas att massor över KM schaktas bort och att schaktbottenkontroll genomförs. Vid behov av återfyllnad tillförs rena massor.

Åtgärden säkerställs genom generell planbestämmelsen

Generell planbestämmelse – skydd mot störning

- *Markens lämplighet för bostäder ska säkerställas genom markprovtagning och sanering. Massor får inte återanvändas på plats.*

Dialog avseende åtgärdsbehov och hantering ska göras med Miljöförvaltningen i genomförandeskedet. Jord med förhöjda halter (över mindre än ringa risk) får inte hanteras fritt. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

Tidplan

Samråd 2019-11-19 – 2020-01-05

Granskning augusti 2020

Antagande november 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Byggaktören ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningsställande av utemiljöer på kvartersmark inom planområdet.

- Byggaktören ansvarar för nödvändiga återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark intill exploateringen. För arbeten som kan påverka allmän plats, såsom avtal för etableringsyta, ska trafikkontorets upplåtelseavdelning kontaktas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner plan 1982 och plan 2003-11118 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheten Bergsgruvan större 9. Ägare till fastigheten är Bullerbadius AB.

Planförslaget berör också fastigheten Bergsgruvan större 37, som gränsar till planområdet och vars brandgavel byggs emot. Ägare till fastigheten är brf Högberget.

Användning av mark

Området avses användas för bostads- och centrumändamål (B1 respektive C på plankartan).

Fastighetsbildning

Ingen ny eller ändrad fastighetsbildning behövs för att genomföra planen.

Ekonomiska frågor

Vatten, avlopp, el och tele m.m.

Byggaktören bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggaktören enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Den nya byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Värme

Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme.

Markföroreningar

Dialog avseende åtgärdsbehov och hantering ska göras med Miljöförvaltningen i genomförandeskedet. Jord med förhöjda halter (över mindre än ringa risk) får inte hanteras fritt. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

Markradon

Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Genomförandetid

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