

Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 0850812201

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
13 juni 2019

Förslag till detaljplan för Bonden Mindre 14 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-12849

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningen tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan med syftet att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planförslaget. Enligt förvaltningen är det bra att förslaget bekräftar och möjliggör nuvarande användning inom fastigheten med bland annat förskola och vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen ser positivt på att förslaget möjliggör en utökning av vård- och omsorgsboendet med cirka 50 procent om behov uppstår.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag med syftet att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende.

Förslaget har sänts på remiss till bland andra Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senast den 18 juni 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen, pensionärsrådet, ungdomsrådet samt i rådet för funktionshinderfrågor den 3 juni 2019.

Ärendet

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivning och plankarta *bifogas* som *bilagor 1* och *2*.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Trafikbullerutredning, barnkonsekvensanalys, socialt värdeskapande analys, tillgänglighetsutredning, utredning brand/utrymning, utredning kring gårdens utformning, funktion och dagvattenhantering samt ett underlag till samrådet.

Handlingarna i ärendet finns hos förvaltningens handläggare men kan också nås via följande länk:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2018-12849>

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bekräfta nuvarande användning inom fastigheten Bonden Mindre 14 med bostäder, lokaler för centrumändamål, förskola samt vård- och omsorgsboende. Syftet är också att klargöra var i fastigheten respektive verksamhet är bäst lämpad och i vilken omfattning samt att öppna upp för en viss flexibilitet inför möjliga framtida behov.

Plandata

Bonden Mindre 14 ligger vid Nytorget på Södermalm och är en del av kvarteret Bonden Mindre. Fastigheten har en areal på 1864 kvadratmeter och byggnaden upptar nästa trefjärdedelar av markytan. Till fastigheten hör en 517 kvadratmeter stor innergård och på utsidan löper Bondegatan, Nytorgsgatan och Skånegatan.

Fastigheten uppfördes 1929 som hem för gamla och består av två sammanhängande hörnhus med 6 våningar. Sedan 2017 ägs fastigheten av Minifarmer AB.

Tidigare ställningstaganden

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 inrymmas.

Bygglov

I fastigheten finns, utöver planenliga bygglov för verksamheter i bottenvåning och för lägenheter i fastigheten, ett antal permanenta bygglov som beaktats i planarbetet.

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.

Nuvarande användning

Fastigheten rymmer i nuläget 31 hyreslägenheter och ett kollektivboende med plats för 11 boende. Stockholms Universitet hyr tolv av lägenheterna och upplåter dessa till bland annat gästforskare.

Fastigheten rymmer i nuläget fyra olika kommersiella verksamheter, en klädbutik, en secondhandbutik, en musikstudio samt ett ”event-kök” som erbjuder matlagningskurser med mera.

I fastigheten bedrivs idag två förskolor, förskolan Hörnet och Montessoriförskolan Södermalmsbarnen.

Förskolan Hörnet är en kommunal förskola som för närvarande har 104 inskriva barn. Förskolan har funnits i fastigheten sedan 1992. Förskolans lokaler på våning två har haft ett tillfälligt bygglov som har gått ut och lokalerna på våning ett har permanent bygglov från 2001, men för kontorsverksamhet. Montessoriförskolan är en fristående förskola och har sina lokaler på våning två. Förskolans lokaler har permanent bygglov sedan 1986.

Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende är ett kommunalt boende för demenssjuka med för närvarande 31 boende. Nytorgsgården har ett permanent bygglov för äldreboende sedan 1992. I fastigheten finns idag en social träffpunkt och två dagverksamheter: Nytorgsträffen (permanent bygglov från 1986), Skånegatans dagverksamhet (bygglov sedan 2018-04-18) och Magdas dagverksamhet (lokalerna ingår i det bygglov som gäller för Skånegatans dagverksamhet).

Till fastigheten hör en innergård med en area om totalt 517 kvadratmeter. Gården är uppdelad i två nivåer. Den nedre gården utgörs till ungefär hälften av en upphöjd lekyta för förskoleverksamheten. På den nedre gården finns också en sittplats för boende på vård- och omsorgsboendet, en glaspaviljong som tillhör det inhyrda eventköket, cykelparkering och barnvagnsförråd. Den övre gården fungerar som lekyta för förskoleverksamheten.

Natur

Närbelägna Vitbergsparken är en välbesökt oas som utnyttjas flitigt av många grupper, särskilt vår- och sommartid. Intill planområdet ligger Nytorget som utgörs av en vistensedel och en lekpark.

Hydrologiska förhållanden

Vid skyfall bedöms brunnskapaciteten på gården och ledningskapaciteten inte fullt ut kunna hantera dagvattenmängden. Vid en upprustning av gården skulle enklare fördröjnings- och infiltrationsmagasin eller skelettjordar under hårdgjorda ytor kunna anläggas för att förbättra omhändertagandet av dagvatten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Till områdets värdefulla och karaktäristiska drag hör den småskaliga bebyggelsestrukturen kring Nytorget och Vitbergsparken.

Offentlig service

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Den närmsta vårdcentralen ligger cirka 100 meter från planområdet.

Kommersiell service

Inom området finns god tillgång till kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunätet omkring planområdet består av ett tätt rutnät. På gatorna kring kvarteret är högsta tillåtna hastigheten 30 kilometer per timme. Omgivande gator trafikeras med mellan 500-5100 fordon per dygn.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till flera busshållplatser och cirka 600 meter till Skanstulls och Medborgarplatsens tunnelbanestationer.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade finns idag utanför entrén på Skånegatan 75. 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

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

Planförslaget

Användning

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

- Bostäder får inrymmas på våning 1-5 samt vindsvåning.
- Förskola får inrymmas om maximalt 1 500 kvadratmeter (lokalareal).
- Vård- och omsorgsboende får inrymmas om maximalt 3 000 kvadratmeter (bruttoarea).
- Centrumändamål får finnas på våning 0 (gatuplan) och på våning 1.
- Endast centrumändamål får finnas på våning 0 mot Skånegatan.
- Kontor får finnas om maximalt 1 000 kvadratmeter (bruttoarea).

Förslaget innebär att bostäder får finnas i hela fastigheten, bortsett från våning 0, där centrumändamål förslås, i enlighet med dagens användning.

Förslaget innebär också att förskola får inrymmas, dock om maximalt 1 500 kvadratmeter. Befintlig förskoleverksamhet använder totalt 1 448 kvadratmeter.

Befintligt vård- och omsorgsboende i fastigheten använder totalt 1 948 kvadratmeter och förslaget innebär att befintlig användning blir planerlig samt att möjlighet ges att ansöka om bygglov för att utöka verksamheten med cirka 50 procent om behov uppstår.

Förslaget innebär också att centrumändamål tillåts på våning 0 och på våning 1. I lokaler på våning 0 mot Skånegatan ska 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, dock om maximalt 1 000 kvadratmeter. Kontor finns inte i fastigheten för närvarande, men permanent bygglov för kontor finns på våning 1.

Byggnaden

En varsamhetsbestämmelse för exteriören, tak och takkupor föreslås. Bestämmelserna innebär att exteriören, tak och takkupor i huvudsak ska bevaras.

Innergården

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

Innergården föreslås få en upprustning och en justerad användningsindelning för att bättre passa de verksamheter som finns i fastigheten idag. Detta innebär bland annat att lekytan ökas med 30 kvadratmeter och att vård- och omsorgsboendet får en större uteplats.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Störningar och risker

Trafikbullerutredningen visar att ekvivalenta ljudnivåer för fastighetens fasader mot gatan 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. Befintlig bebyggelse inom kvarteret Bonden Mindre 14 som har bygglov sedan tidigare påverkas inte av den gällande trafikbullerförordningen. När en eventuell åtgärd som kräver bygglov ska utföras, som till exempel vid en utökning av lägenheter för vård- och omsorgsboendet, ska bostäderna utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras.

Barnkonsekvenser

De två förskolorna i fastigheten Bonden Mindre 14 delar i nuläget på en liten förskolegård. Gårdens begränsade storlek ställer krav på pedagogerna och förskolorna att arbeta aktivt med barnen genom bland annat utflykter för att ge dem möjlighet till fri lek. Den föreslagna detaljplanen innebär att förskoleverksamheten som finns i fastigheten idag tillåts i sin nuvarande storlek, men möjligheterna att utöka den begränsas. Planförslaget innebär enligt stadsbyggnadskontoret därför ingen negativ förändring för förskolebarnen mot hur situationen ser ut idag.

Sociala värden

I den socialt värdeskapande analysen som baseras på bland annat intervjuer med personal i verksamheterna framgår att de som vistas i fastigheten trivs och upplever platsen som trygg.

Tidplan

Samråd 7 maj – 18 juni 2019

Granskning, kvartal 3 2019

Antagande, kvartal 4 2019

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planförslaget. Enligt förvaltningen är det bra att förslaget bekräftar och möjliggör nuvarande användning inom fastigheten med bland annat förskola och vård- och omsorgsboende.

Förvaltningen ser positivt på att förslaget möjliggör en utökning av vård- och omsorgsboendet med cirka 50 procent om framtida behov uppstår.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Andreas Evestedt
Avdelningschef

Bilagor

1. Planbeskrivning, detaljplan för Bonden Mindre 14 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-12849.
2. Plankarta med bestämmelser.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Medborgarplatsen 25
Box 4270
102 66 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2019-05-27
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2019-05-24