

Handläggare
Ellinor Karlander
Telefon 08-508 27 119**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Formannen 16 i stadsdelen Södermalm (15 bostäder, kontor och centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Bitr avdelningschef

Anna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nytt bostadshus om fyra våningar med bostäder mot Åsögatan samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning, och därmed skapa en bättre gatumiljö längs med Åsögatan. Syftet är också att bevara befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som idag är planstridig och bekräfta centrum- och kontorsanvändning. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya passager mellan gata och gård, och utreda möjlighet till publik verksamhet med inglasning av en del av gården.

Stor respekt ska ges till kulturhistoriska värden genom att nytt bostadshus dels ska underordna sig i skala dels gestaltas som ett tydligt nytt tillägg. Den publika verksamheten på gården är tänkt att uppmuntra till vistelse i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

En utveckling av fastigheten går i översiktsplanens linje och planförslaget ska bidra till bättre rörelse i kvarteret och liv på gatan möta behovet av rekreation och mötesplatser, både för de som bor och arbetar i kvarteret men också för besökare.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

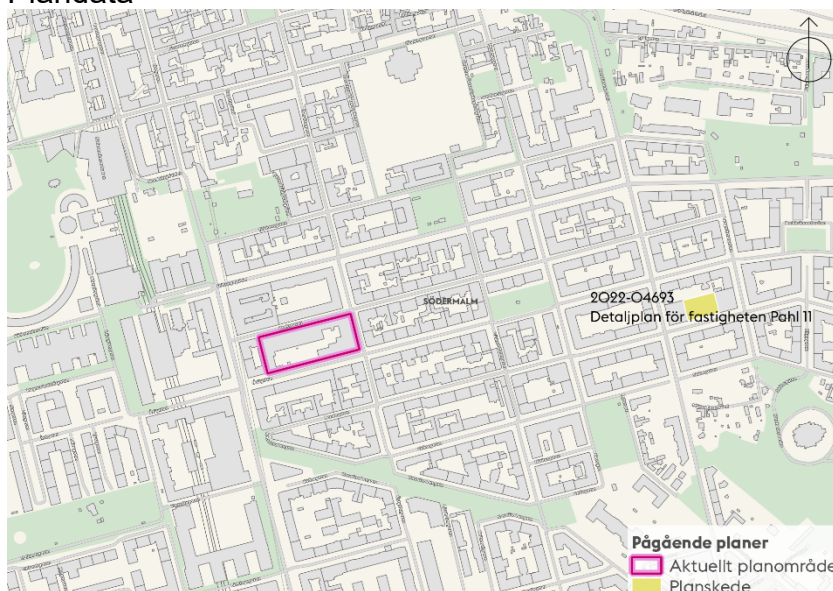
UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nytt bostadshus om fyra våningar mot Åsögatan samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning, och därmed skapa en bättre gatumiljö längs Åsögatan. Syftet är också att bevara befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som idag är planstridig och bekräfta centrum- och kontorsanvändning. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya passager mellan gata och gård, och utreda möjlighet till publik verksamhet med inglasning av en del av gården.

Bakgrund

Plandata



Aktuellt planområde markerat på kartan

Planområdet ligger på Södermalm och består av fastigheten Formannen 16 som upptar större delen av kvarteret Formannen. Fastigheten har en area om 7100 m² varav 4 770 m² markyta består av bebyggelse. Kvarteret gränsar till Götgatan, Åsögatan, Östgötagatan och Kocksgatan.

Nuvarande bebyggelse uppfördes i omgångar mellan 1895-1930 som bryggeri, och är idag planstridig. Detta beror på att det under 1960-talet planerades rivning av kvarteret till förmån för bostäder, garage och en breddning av Östgötagatan, men planerna fullföljdes aldrig.

Pågående detaljplaner i området

Förslag till detaljplan för fastigheten Pahl 11 på Södermalm, diarienummer 2022-04693. Detaljplanen föreslår en påbyggnad på befintligt bostadshus med sex nya hyresrätter och att 650 tillkommande kvadratmeter för lokaler möjliggörs i fastighetens bottenvåning.

Gällande detaljplaner

Detaljplan 6325 från 1966 är gällande för platsen. Planen medger byggnadskvarter för bostäder och handel samt underbyggd gård med garage. Ingen genomförandetid finns kvar.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av AB Stalands Fastigheter.

Relaterade beslut och styrande dokument**Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården *"Stockholms innerstad med Djurgården"*.

Översiktsplan

Södermalm består till stor del av tät rutnätsstad. Inom befintlig kvarterstruktur på Södermalm finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter. I den lokala utvecklingskartan för Södermalm är närliggande Medborgarplatsen utpekat som ett lokalt stadsdelscentrum och Folkungagatan är utpekat som ett cykelpendlingsstråk. Det finns flera viktiga mötesplatser i närheten av planområdet.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen går att läsa att stenstaden ska utvecklas med utgångspunkt ur det sena 1800-talets stadsplanestruktur och kvarvarande delar av 1600-talets gatunät. Nya byggnader som läggs till i befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar samt utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnad och renovering.

Kommunala beslut i övrigt**Stockholmsöverenskommelsen**

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder inom tunnelbanans influensområde, vilket det aktuella planområdet ingår i.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Nuvarande fastighetsägare har i huvudsak bevarat bebyggelsen från tiden som bryggeri och idag används fastigheten som kontor, möbelbutik, lager och gym. Bebyggelsen har en total bruttototalarea om 20 500 m² som är fördelade enligt följande: 12 000 m² kontorslokaler, 3500 m² butikslokaler, 4500 m² gym och 500 m² lagerlokaler.



Flygbild med fastigheten Formannen 16 markerad. Stockholms stad

Stadsbild och karaktär

Närområdet karaktäriseras framförallt av rutnätsstaden som växte fram under industrialismen då gatorna ordnades i rätvinkliga nät med olika riktningar anpassade efter topografin. Området har en sammanhållen skala där stenstaden sätter den generella höjden på bebyggelsen där monumentalt viktiga symbol- och märkesbyggnader framhävs.

Fastigheten har med sin bryggeribebyggelse en roll som berättare om stadens framväxt, där industrin tar plats i rutnätsstaden och den höga skorstenen träder fram i silhuetten och är synlig från ett större område.

Stadslivet i området karaktäriseras av Götgatan och kvarteren söder om Folkungagatan med många små butiker, restauranger, barer och caféer som till största delen ligger i bottenvåningar på bostadshus. I närheten finns Nytorget, en välbesökt målpunkt som är en kombination av park och torg med flera intilliggande restarunger, barer och butiker. I närheten finns också Medborgarplatsen, ett av stadens största torg, med service, flertalet restauranger och en tunnelbanestation.



Gatuvy som visar fastigheten från Åsögatan. (Stockholms stad)

Den del av Åsögatan som sträcker sig längs med planområdet har idag en karaktär av en passage mellan Götgatan och Östgötagatan, och har potential att förbättras ur stadslivssynpunkt. Sidan av gatan som vetter mot planområdet upptas av snedställda parkeringar, och en återvinningsstation.

Kulturmiljö

Fastigheten Formannen 16 är markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär att den har synnerligen stora kulturhistoriska värden.

Bryggeriverksamhet bedrevs på platsen i olika regi mellan åren 1676 och 1959. Nuvarande bebyggelse uppfördes i omgångar från 1895-1930 som bryggeri för Neumüllers bryggeri (senare Åsöbryggeriet och S:t Eriks bryggeri).

Under 1960-talet planerades rivning av kvarteret till förmån för bostäder, garage och en breddning av Östgötagatan, men planerna fullföljdes inte. Sedan 1971 är Stalands Fastigheter AB inskriven fastighetsägare, men deras verksamhet i kvarteret började redan 1946 då Stalands grundades och möbeltillverkning startade i delar av Neumüllers gamla lokaler. Efter att bryggeriverksamheten helt lades ner öppnade Stalands sin möbelbutik om fyra våningar i hörnet Åsögatan/Östgötagatan. Idag finns möbelbutiken kvar, en funktion som utgör en årsring i kvarteret. Den karaktäristiska skyltningen bidrar med identitet och belysning i gatulivet.

Bebyggelsen är i huvudsak exteriört välbevarad och utgör ett sällsynt välbevarat och välgestaltat exempel på uppförandetidens industriarkitektur i tegel. Gårdsmiljön har sedan länge använts som

lastplats och parkering, vilket har bidragit till att industrikaraktären bevarats även här.

Gården används idag endast för parkering och inlastning till verksamheter. Det finns en entré till gården, en portik där bilar kan köra in och ut. I övrigt skärmas gården av med ett plank.



Bilden visar den inre delen av gården. Foto: Stockholms stad

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten Formannen 16 gränsar till Åsögatan, Östgötagatan och Kocksgatan. Resterande del av kvarteret gränsar också till Götgatan. Angöring till fastigheten sker främst via gården, men parkeringar finns även på gatan runtom fastigheten.

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till både tunnelbana (Medborgarplatsen och Skanstull), pendeltåg (Södra station) och bussar. Götgatan är ett cykelpendlingsstråk i nord-sydlig riktning.

Miljö

Dagvatten som uppkommer inom planområdet avleds till Strömmen. Den nordvästra delen avleds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk och därefter vidare till Strömmen. Den sydöstra delen av planområdet avvattnas via duplicerat ledningsnät till Hammarby sjö.

Planområdet är idag helt hårdgjort. Gården används idag i stor utsträckning som parkering och inlastning. På grund av antalet

bilförflyttningar är föroreningshalterna generellt sett höga inom denna typ av markanvändning.

Delar av taket är beklätt med kopparplåt. Koppar i för höga halter är skadligt för vattenlevande organismer.

Ekosystemtjänster

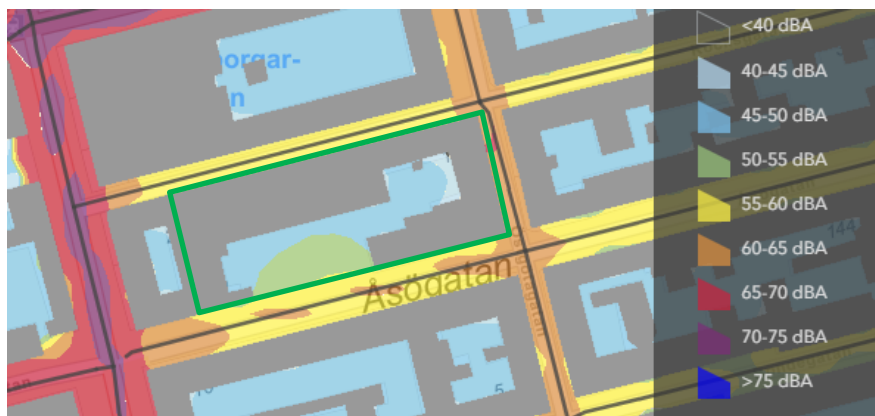
Planområdet är idag hårdgjort utöver det skärmtak som är beklätt med sedum/vegetation. Inom planområdet finns få ekosystemtjänster idag. Vegetationstaket bidrar med viss dagvattenhantering vilket är en reglerande tjänst.

Markföroreningar

Enligt uppgifter från länsstyrelsens register över potentiella och konstaterade förorenade områden (EBH-stödet) finns det flera objekt i planområdets närhet som kan ha orsakat förorening i mark och grundvatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av halogenerade eller klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Götgatan, Kocksgatan, Åsögatan och Östgötagatan. Ekvivalent ljudnivå vid mest utsatta fasad, mot Östgötagatan, uppgår till mellan 55-65 dBA beroende på våningsplan enligt stadens bullerkarta.



Ljudnivå två meter över markmot Åsögatan. Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen 2022). Planområde markerat i grönt.

På tak eller fasad till närliggande byggnader kan det finnas fläktar eller andra tekniska installationer som riskerar att orsaka störningar i form av buller. En återvinningsstation finns placerad intill planområdet, på Åsögatan, som också kan ge upphov till buller.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp mm.

Planförslaget

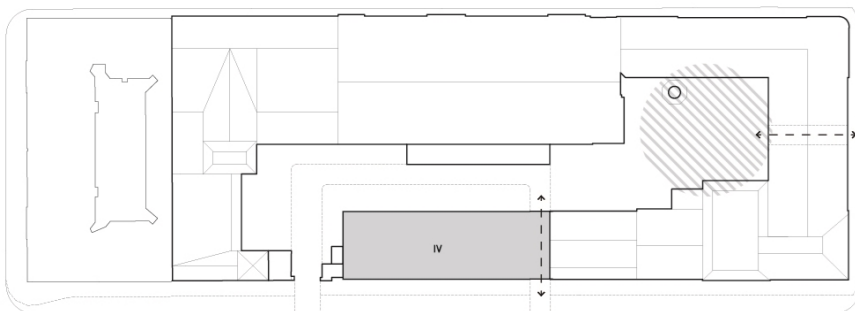
Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nytt bostadshus om fyra våningar med cirka 15 bostäder mot Åsögatan samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra nya passager mellan gata och gård, och utreda möjlighet till publik verksamhet med inglasning av en del av gården.



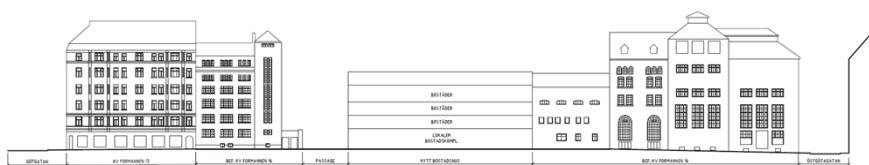
En passage mot Östgötagatan som leder till gården är idag stängd men föreslås öppnas upp. (Stockholms stad)

Fastighetsägarens vision är att bevara bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden, bekräfta nuvarande användning med kontor, butikslokaler, lager och gym och tillskapa nya värden i form av en ny byggnad mot gatan med bostäder, en mer tillgänglig gård, nya lokaler för butiker, café- och restaurangverksamhet samt ett litet bryggeri.

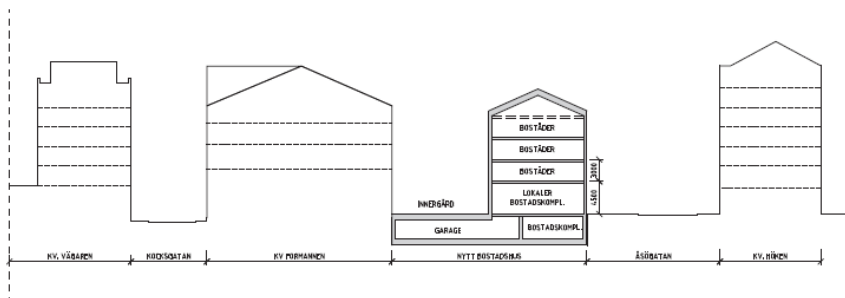


*Takplan över kvarteret med ny föreslagen bebyggelse i grått, ungefärlig plats för inglasad verksamhet skrafferad, och nya passager markerade med pilar.
(DinellJohansson/SBK)*

Den nya bebyggelsen som föreslås är ett bostadshus om fyra våningar mot Åsögatan med lokaler i bottenvåning. På den nordöstra delen av gården föreslås inglasning för att möjliggöra vistelse på gården året runt i samband med restaurangverksamhet och eventuellt ett litet bryggeri.



*Elevation mot Åsögatan. Ny bebyggelse med 4 våningar + tak.
(DinellJohansson/SBK)*



Sektion genom kvarteren Vägaren, Formannen och Höken med föreslagen bebyggelse intill Åsögatan. (DinellJohansson)

För att öka tillgängligheten på gården föreslås en befintlig stängd portik öppnas upp som en entré till verksamheten på gården, och en ny passage mellan Åsögatan och gården ska utredas, utöver den som redan finns.

Inlastning till verksamheter kommer fortfarande behöva ske på gården, men utgångspunkten är att denna inte kommer behöva ta lika stor plats som i dagsläget. Fastighetsägaren önskar utreda möjlighet till att bygga ett garage under gården, för att kunna minska antalet parkeringsplatser på gården.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse ska knyta an till stenstaden, kvarteret och befintlig bebyggelse genom en samtida tolkning av platsens förutsättningar, utan att försvaga den industrihistoriska årsringen.

Stor respekt ska ges till bryggeribebyggelsen genom att nytt bostadshus dels underordnar sig i skala dels utgör ett tydligt nytt

tillägg. Ny bebyggelse ska ha ett medvetet förhållningssätt till befintliga karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer.

Den publika verksamheten på gården är tänkt att ta plats på en yta i den inre delen av gården, som glasas in och därmed ger möjligheter för besökare året om. Den inglasade delen ska uppmuntra till vistelse i den kulturhistoriskt värdefulla miljön, och verka för att förstärka den industrihistoriska årsringens synlighet.

Kvarteret ska få en ny gårdsgestaltning som möter behovet av rekreation och mötesplatser, både för de som bor och arbetar i kvarteret men också för besökare. Eftersom gårdsmiljön illustrerar den tidigare industriverksamheten på platsen är det viktigt att föreslagna åtgärder tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena och fångar upp den enkla industrihistoriska karaktären i ytskikt och i hantering av nya delar.

Nya bostäder och entréer ska bidra till en bättre gatumiljö och nya lokaler samt gårdsmiljön ska bidra till betydelsefulla mötesplatser.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 15 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, välförsörjt med offentlig och kommersiell service inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Planen har god potential att bidra till att sociala värden stärks i och runt planområdet. Nya bostäder och entréer ska bidra till en bättre gatumiljö, och nya lokaler samt gårdsmiljön ska bidra till betydelsefulla mötesplatser.

Trygghet

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Välgestaltade och belysta torg, gator, stråk, parker och lekplatser är viktiga åtgärder för ökad upplevelse av trygghet. Lokaler i bottenvåningar och överblickbara stadsrum har också en positiv effekt. Otrygghet kan även höra samman med att en plats inte är omhändertagen. Aktuell detaljplan ska arbeta för ökad upplevd trygghet på platsen, där lokaler i bottenvåningar och nya sätt att röra sig i kvarteret ska främja möjligheten att röra sig på ett tryggt sätt i området.

Jämställdhet

Att främja trygghet är en viktig jämställdhetsfråga, vilket planförslaget bidrar till.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen ska bidra till arbetsplatser genom att bekräfta befintlig användning samt skapa möjlighet till nya arbetsplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Fastigheten Formannen 16 bedöms ha synnerligen stora kulturhistoriska värden, men bebyggelsen är idag planstridig. Under planprocessen ska det utredas hur dessa värden ska skyddas och bevaras för framtiden i ny detaljplan. Antikvarisk medverkan ska finnas under planarbetet, och en kulturmiljöanalys och kulturhistorisk konsekvensbeskrivning ska genomföras

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska präglas av en medveten arkitektur som förhåller sig till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen och samtidigt utgöra ett samtida tillägg där nya funktioner skapar nya förutsättningar för både gestaltningen och rörelse i området. Arkitekturen ska bidra till en god upplevd gatumiljö och nya lokaler ska gestaltas för att bidra till trygghet och liv på gatan. Gestaltning av gårdsmiljön ska bidra till betydelsefulla mötesplatser.

Trafik och mobilitet

Planen ska verka för att fotgängare och cyklister ska kunna röra sig enkelt och tryggt på platsen. Parkering ska i första hand lösas på annat sätt än genom markparkering på gården.

Grön och vattennära stad

Planen ska möjliggöra en ökad andel grönska på gården. Genom att arbeta med flerskiktad vegetation kan effekterna där stadsmiljöer utvecklas till värmeöar vid värmeböljor i viss utsträckning motverkas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen ska möjliggöra lokaler och bostäder i ett område som är välförsörjt med kulturliv, bland annat genom närliggande teatern Göta Lejon och biografen Victoria. I fastigheten finns idag ett gym som är tänkt att bekräftas i planarbetet. En grönare gård att vistas på för boende och besökare kan bidra till rekreation i ett område som har parkbrist.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Delar av det befintliga taket är beklätt med kopparplåt. Koppar i för höga halter är skadligt för vattenlevande organismer. För att minska halterna av koppar i Strömmen behöver utsläppsminskande åtgärder genomföras. Vattenförekomstens återhämtning tar tid och åtgärder bör därför sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god ekologisk status till 2027 (VISS, 2023-09-08).

Stadens dagvattennät är inte dimensionerat för de höga flöden som uppstår vid skyfall. Därför behöver planeringen ta hänsyn till befintliga och framtida översvämningsrisker. Tillkommande bebyggelse behöver höjdsättas och placeras på lämpligt sätt för att inte riskera att öka riskerna vid skyfall. De viktigaste miljö- och hälsofrågorna som behöver utredas är dagvatten och översvämningsrisker, buller och markföroreningar.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele med mera.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av 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 brandförsvar.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	juni 2024
Samråd	augusti 2025
Granskning	maj 2026
Antagande SBN	november 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på planförslaget då det möjliggör nya bostäder, skyddar kulturhistorisk bebyggelse och förbättrar gatumiljön. Bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Planförslaget är positivt ur kulturhistorisk synpunkt då den syftar till att skydda och bevara värdefull industribebyggelse för framtiden. Ny bebyggelse ska knyta an till stenstaden, kvarteret och befintlig bebyggelse genom en samtida tolkning av platsens förutsättningar, utan att försvaga den industrihistoriska årsringen.

Delen av Åsögatan som sträcker sig längs med planområdet har idag en karaktär av en passage mellan Götgatan och Östgötagatan, och har potential att förbättras ur stadslivssynpunkt. En utveckling av fastigheten går i översiktsplanens linje och planförslaget ska bidra till bättre rörelse i kvarteret och liv på gatan möta behovet av rekreation och mötesplatser, både för de som bor och arbetar i kvarteret, men också för besökare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT