

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Urvädersklippan Större 1 i stadsdelen Södermalm (bekräfta befintliga bostäder och centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya handelsytor för centrumändamål genom en höjning av gårdstaket och ändrad markanvändning i delar av byggnaden. Det höjda gårdstaket ska ta hänsyn till befintliga bostäder som vetter mot gården. Vidare är syftet att bekräfta en del av byggnaden på gården med 12 befintliga bostäder, som idag saknar planstöd. Detaljplanen ska även säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden. Frågor kopplade till markföreningar, trafik, angöring, avfallshantering och tillgänglighet behöver särskilt studeras med hänsyn till planområdets läge och byggnadens kulturhistoriska värden.

Planområdet utgörs av fastigheten Urvädersklippan Större 1 och är privatägd.

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya handelsytor för centrumändamål genom en höjning av gårdstaket och ändrad markanvändning i delar av byggnaden. Det höjda gårdstaket ska ta hänsyn till befintliga bostäder som vetter mot gården. Vidare är syftet att bekräfta en del av byggnaden på gården med 12 befintliga bostäder, som idag saknar planstöd. Detaljplanen ska även säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten är belägen på Södermalm och avgränsas av Götgatan i väster, Urvädersgränd i norr och angränsande fastigheter inom kvarteret Urvädersklippan Större i söder och öster.

Delar av bebyggelsen på fastigheten är planstridig, då gårdsbebyggelsen planerades att rivas under 1960-talet för att skapa en större och grönare bostadsgård ovanpå ett garage. Planerna fullföljdes inte.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

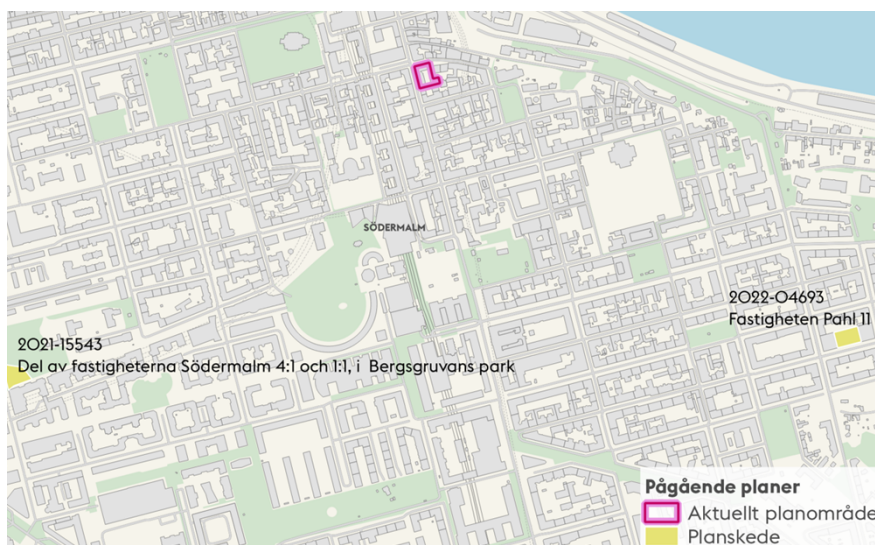
Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår följande planarbeten:

- Detaljplan för fastigheten Pahl 11, dnr 2022-04693, med syfte att möjliggöra en påbyggnad om en våning på befintlig

huvudbyggnad. Planen möjliggör även en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Granskning planeras ske hösten 2024.

- Detaljplan för del av fastigheterna Södermalm 4:1 och 1:1 i Bergsgruvans park, dnr 2021-15543, med syfte att uppföra ett flerbostadshus med lokaler och cykelgarage för pendlare. Granskning planeras ske hösten 2024.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för fastigheten är stadsplan P1 7865 från 1981. Fastigheten har planlagts som bostäder och delar av befintlig gårdsbebyggelse saknar byggrätt då tanken var att skapa ett storgårdskvarter med gröna bostadsgårdar som fick överbyggas med garage. Ingen genomförandetid återstår för planen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Urvädersklippan Större 1 är privatägd.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården.

Översiktsplan

Södermalm består till stor del av tät rutnätsstad. Inom befintlig kvarterstruktur på Södermalm finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Planområdet ligger nära Slussen som genomgår en stor ombyggnation. I den lokala utvecklingskartan för Södermalm är

området vid Slussen utpekat som centrum med regional funktion. Götgatan är utpekad som prioriterad för att förbättra cykeltrafiken.

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.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten Urvädersklippan Större 1 är till största del bebyggd och består av en byggnad i fyra till fem våningar. På grund av nivåskillnader är huset i suterräng med lokaler för butiker och restauranger mot Götgatan och Urvädersgränd. I källarvåningen finns en tidigare biografalong. Fastigheten innehåller 22 lägenheter.

Stadsbild och karaktär

Området karaktäriseras av tät kvartersbebyggelse. Götgatan är ett livligt affärsstråk mellan Slussen och Medborgarplatsen med många butiker, restauranger, barer och caféer. Närheten till tunnelbanestationer bidrar till stadslivet. Södermalms kuperade topografi är påtaglig och från Götgatan nås Urvädersgränd via trappor och vidare i en båge upp mot Mosebacke torg.

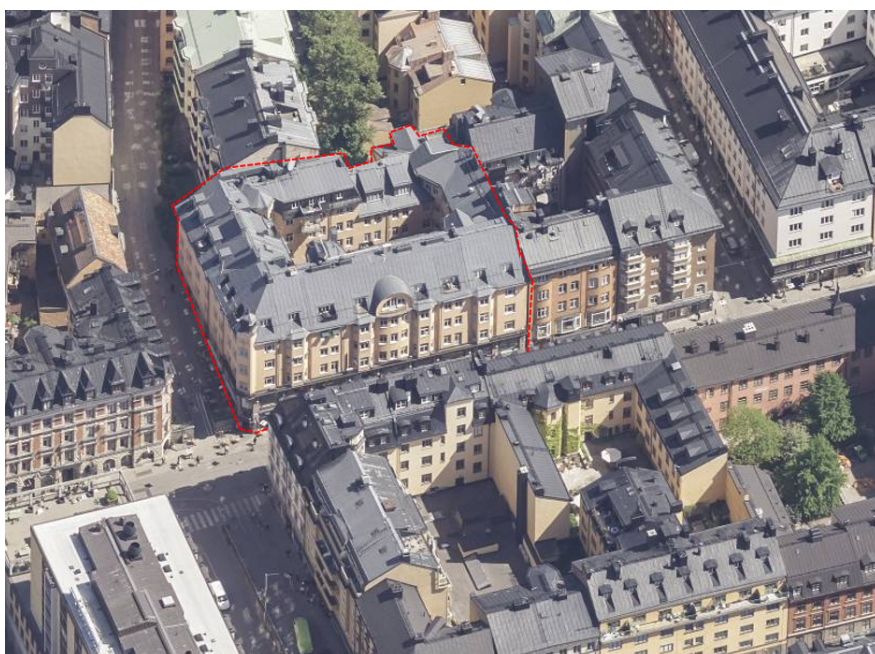


Befintligt tak på gården. Foto: SBK



Byggnaden från Götgatan. Foto: Google

Nuvarande byggnad på fastigheten Urvädersklippan Större 1 ligger i suterräng med ett markerat hörn i korsningen Götgatan/Urvädersgränd. Huset uppfördes 1907-1910 efter ritningar av arkitekterna Hagström & Ekman. I källarplanet inrättades 1910 biograflokalerna Götiska teatern med 333 sittplatser. Biografen stängde 1970 och blev senare använd bland annat som restaurang. Fasaden har flertalet burspråk och mot Götgatan finns två uppglasade våningar med butikslokaler.



Urvädersklippan större 1, sett mot öster. Foto: SBK.

Fastigheten är kringbyggd med en gård i mitten. Gården består till största del av ett upphöjt tak för underliggande våningar. Det finns även en mindre del av kvarteret som är obebyggd och fungerar som en mindre gård och är belägen i de inre delarna närmast angränsande fastigheter.

Kulturmiljö

Fastigheten är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Slussen med uppgången mot Götgatan i grannfastigheten. Avståndet till busshållplatserna vid Slussen är cirka 150 meter. Angöring till fastigheten sker idag från Götgatan. Götgatan och Urvädersgränd är inte anpassade för

biltrafik med hänsyn till topografi och deras funktion som primärt gågator. Parkeringsmöjligheterna i denna del av Södermalm är begränsade. Tillgängligheten till fastighetens entréer vid Götgatan bedöms som goda, men nivåskillnader mellan Götgatan och Urvädersgränd skapar utmaningar för tillgänglighet i delar av fastigheten.

Miljö

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till Strömmen via Hamnbassängerna och spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Störningar och risker

Inom aktuell fastighet har det tidigare bedrivits tryckeri och kemptvätt. Dessa verksamheter använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Även i planområdets närhet finns flera objekt som tidigare haft verksamheter som kan ha orsakat föroreningar.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas mindre mängder vatten på innergården vid ett kraftigt skyfall.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Götgatan. Ljudnivån vid befintlig fasad är 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och ligger under gränsen för tillåtna halter för partiklar (20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) och kvävedioxid (24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Teknisk försörjning

Byggnaden är idag ansluten till befintlig infrastruktur som vatten, el och tele.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Det inkomna förslaget innebär att tillskapa nya ytor för handel genom att skapa ytterligare en våning och därmed höja gårdstaket. Nyttillkommande ytor för centrumändamål beräknas bli ca 200 kvm och innebär att samutnyttja och förbättra de befintliga lokalerna och att de används på ett mer rationellt sätt. Det höjda gårdstaket ska ta

hänsyn till befintliga bostäder, så att det föreslagna takets del inte hamnar ovan befintliga fönster som vetter mot gården. Utformning och gestaltning av taket behöver studeras i planprocessen. Höjningen av gårdstaket kräver ändrad markanvändning i delar av byggnaden.



Sektion som visar ett exempel på utformning av ett höjt gårdstak (Sektion: Magnus Danielson). Röd färg visar tillkommande föreslagen byggnadsvolym.

Den nya detaljplanen kommer även bekräfta den del av befintlig gårdsbebyggelse som saknar planstöd idag. Totalt innebär det 12 lägenheter i gårdshuset.

Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas. I planarbetet ska det studeras om byggnaden ska förses med planbestämmelser såsom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planområdets läge vid Götgatan och Urvädersgränd samt byggnadens kulturhistoriska värde kräver särskilda lösningar och anpassningar för att klara tillgänglighetskrav, utrymningsvägar, avfallshantering samt angöring, vilket behöver studeras i planarbetet.

Arkitektonisk idé

Förändringar i volym och gestaltning föreslås mot gården där gårdstaket höjs för att skapa större handelsytor. Förslaget behöver

inordna sig i befintlig bebyggelse och minimera påverkan för omkringliggande bostäder mot gården. Gestaltningen och den arkitektoniska idén med tillägget ska studeras i planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Befintliga bostäder inom fastigheten kommer finnas kvar. Planförslaget innebär även att bekräfta den del av befintlig bebyggelse för bostäder som idag saknar planstöd i gällande plan.

En socialt sammanhållen stad

En utveckling av fastigheten med nya ytor för centrumverksamhet kan öka aktiviteten och närvaron av människor i området.

Trygghet

Förslaget befäster lokaler mot gata vilket bidrar till levande gaturum. Förslaget innebär även ytterligare handelsytor vilket kan bidra till att fler människor rör sig i området.

Jämställdhet

Förslaget befäster befintliga bostäder och möjliggör ytterligare handel i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. En blandning av verksamheter, bostäder med närhet till kollektivtrafik är positivt utifrån jämställdhet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på utvecklingen av näringslivet genom möjliggörandet av fler lokaler och handelsytor längs Götgatan.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt intresse. I planarbetet ska skydds- och varsamhetsbestämmelser kopplat till kulturmiljön studeras.

Arkitektur och gestaltning

Det förslagna höjda gårdstaket behöver anpassas till omkringliggande bostäder.

Trafik och mobilitet

Planområdets läge vid Götgatan, topografin kring kvarteret och byggnadens kulturhistoriska värde kräver särskilda lösningar och anpassningar för att klara tillgängligheten samt lösningar för parkering, angöring, lastning inklusive varutransporter.

Grön och vattennära stad

Fastigheten är till största del bebyggd och saknar grönska.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Avledning av flöden vid regn och skyfall ska studeras. Under planprocessen behöver utredningar tas fram utifrån risk för markföroreningar.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen. Påbyggnad av gården och utökade ytor för handel kan påverka ventilationen vilket behöver studeras under processen. Avfallshantering i äldre befintlig bebyggelse kräver särskilda lösningar.

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 brandförsvär.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	september 2024
Samråd	juni 2025
Granskning	december 2025

Antagande SBN mars 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 att utveckla fastigheten med nya ytor för handel- och centrumverksamhet i ett centralt läge vid Götgatan på Södermalm.

Byggnadens kulturhistoriska värden ska bevaras och stärkas. I planarbetet ska skydds- och varsamhetsbestämmelser kopplat till kulturmiljön studeras. Frågor kopplade till markföreningar, trafik, avfallshantering, varutransporter, och angöring samt tillgänglighet behöver särskilt studeras med hänsyn till planområdets läge och byggnadens kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT