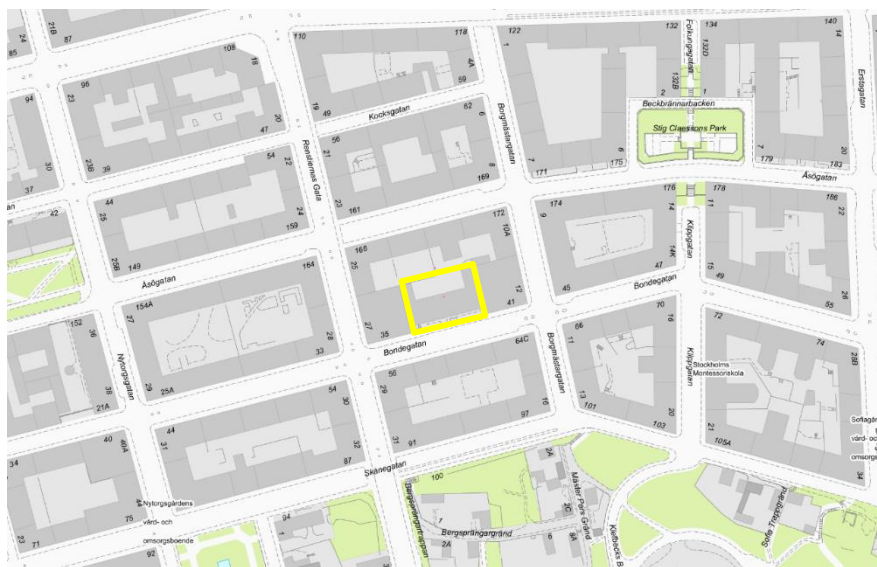


## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm, Dp 2022-04693**



Planområdet i gul markering.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen .....	3
<b>Föreslagna förändringar.....</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattade synpunkter .....</b>	<b>5</b>
Allmänt om planförslaget .....	5
Arkitektur och gestaltning.....	5
Kulturmiljö .....	6
Park, natur och vatten.....	7
Trafik .....	7
Teknisk försörjning.....	8
Hälsa och säkerhet .....	9
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter .....	9
Övriga frågor .....	10
<b>Remissinstanser utan synpunkter .....</b>	<b>10</b>
<b>Sammanvägt ställningstagande .....</b>	<b>11</b>

## Inledning

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör även en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Det nya tillägget ska anpassas till befintlig stadsbild i både skala och gestaltning.

### Sammanfattning av granskningen

#### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 12 september och den 24 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på Södermalms stadsdelsförvaltning, Virkesvägen 3 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen den 16 september 2023. Samrådsmöte hölls den 28 september 2023 i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4 där 7 personer närvarade.

#### Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 28 augusti och den 24 september 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Anslag om granskning publicerades på kommunens digitala anslagstavla den 28 augusti – 24 september 2024

#### Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 25 yttranden till stadsbyggnadskontoret.

Från remissinstanser inkom synpunkter om avfallshantering, trafik och arkitektur och gestaltning. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter om olägenhet för grannar och bullerfrågor.

### **Sammanvägt ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget anpassar sig väl till kvarterets skala och omgivningen i stort. Påbyggnadens påverkan på stadsbilden bedöms sammantaget som liten. Förslaget aktiverar gatan och området genom att möjligheten för större och/eller fler lokaler tillskapas. Påverkan på intilliggande fastigheters ljusförhållande har studerats där solstudier inte visar några nämnvärda förändringar från befintlig situation.

Med utgångspunkt i inkomna synpunkter föreslås ett fåtal förtydliganden och justeringar i planbeskrivning och plankarta. Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär.

### **Föreslagna förändringar**

Kontoret föreslår mindre justeringar och förtydliganden i planbeskrivningen och plankartan. Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

## Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

### Allmänt om planförslaget

*En privatperson* är positiv till planförslaget.

*Flera privatpersoner* anser att detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till människorna som bor i området idag.

*Luftfartsverket* har lämnat yttrande i frågan.

*En bostadsrättsförening och två privatpersoner* anser att förslaget förändrar stadsdelens karaktär negativt samt att förslaget innebär ett stort och okänsligt ingrepp i kvarters- och stadsbilden.

*En bostadsrättsförening* anser att Sektion A-A på sid. 7 i planbeskrivningen är missvisande då den är tagen så att man inte ser hur smal deras gård är.

*En privatperson* menar att fastighetsbolagen prioriterar vinst framför boendes och verksamheters välbefinnande.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholm satsar stort på bostadsbyggande för att hantera bostadsbristen och främja tillväxt. Målet är att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2035, med fokus på blandade bostadsformer.*

*Detta projekt är en del av att uppnå Stockholms bostadsmål.*

*Förslaget har utgått från kvarterets befintliga arkitektur, volym och skala. Brutna tak återfinns i kvarteret, ett valmat sadeltak på flerbostadshuset på Pahl 11 bedöms möta kvarteret och omgivningen väl. Den upphöjda gården innebär att mer utrymme tillåts för lokaler som på så sätt kan bidra till att aktivera området med liv och rörelse. En sektion där gården för bostadsrättsföreningen framgår tas fram till antagandehandlingarna. Övriga synpunkter noteras.*

### Arkitektur och gestaltning

*En privatperson* anser att den mörka färgen på fasaden som föreslås inte passar in i områdets arkitektoniska stil.

*Skönhetsrådet* noterar att paviljongerna mot gatan utgått ur planförslaget vilket de anser är positivt.

*En bostadsrättsförening anser att påbyggnaden blir speciellt anmärkningsvärd mot deras håll då det inte finns något indrag mot gården.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I det redovisade förslaget bevaras sockelvåningens lätt vinröda konststensfasad och ges ett mer framträdande intryck. Ursprunglig ädelputs återskapas i fasadens övre delar och i påbyggnadsvåningen och ges en ljus brunröd kulör. Kulören regleras inte i plankartan. Byggnadsavslut och takfot ska utföras i falsad takplåt lika befintligt och ges i förslaget en mörkare brunröd kulör. Förslaget visar en ljus brunröd kulör som syftar till att ansluta till områdets färgskala. Förslaget utgår från hur påbyggnaden upplevs från gatan och där den ursprungliga byggnadsvolymen fortsatt är markerad i stadsbilden. Övriga synpunkter noteras.*

## Kulturmiljö

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

*Stadsmuseet anser att påbyggnaden bör dras in ytterligare för att minska synligheten från gatan på nära och på längre avstånd. Vidare anser Stadsmuseet att förslaget om en upphöjd innergård bör tas bort eftersom förslaget inte är varsamt mot byggnadens karaktärsdrag. Stadsmuseet delar inte den antikvariska konsekvensanalysens slutsats att höjningen av gårdsbjälklaget inte bedöms medföra någon negativ konsekvens för upplevelsen av byggnaden. Stadsmuseet är dock positivt till att tillbyggnaderna mot Bondegatan har strukits.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Förslaget har bearbetats sedan samrådet och utgår från en avvägning mellan olika intressen. Förslaget innebär att mer utrymme möjliggörs för lokaler i bottenvåningen vilket i sin tur möjliggör aktivering av förgårdsmarken som bidrar till en livfull gata.*

## Landskaps- och stadsbild

*Skönhetsrådet saknar konsekvenser i stadsbilden av enstaka påbyggnader. Skönhetsrådet anser att underlaget även saknar en redovisning av om, och i så fall i vilken omfattning, det föreliggande planförslaget påverkar stadens siluett och taklandskap sett på håll, inte endast från omkringliggande gator.*

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Konsekvenser för stadsbilden har studerats i planarbetet och särskilt i den antikvariska konsekvensanalysen. Påbyggnadens påverkan på stadsbilden bedöms som begränsad på grund av den täta stadsmiljön och höjdskillnader. För stadsbilden och i det större perspektivet inordnar sig påbyggnaden i den befintliga strukturen med mycket liten påverkan. En tillkommande synlig påverkan kan konstateras från en punkt i promenadstråket upp mot Sofia kyrkas entré.*

## Park, natur och vatten

### Park och grönområden

*Trafikkontoret ser positivt på att ytan fortsatt är grön med både träd och buskar. Trafikkontoret anser att det är viktigt att fastigheten tillser att de relativt små planteringsytorna förses med vatten, gärna genom lokalt omhändertagande av takvatten.*

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.*

## Trafik

### Motortrafik

*En privatperson anser att den planerade byggnationen kommer att belasta infrastrukturen genom ökade transporter, närvaro av byggmaskiner och materialhantering. Privatpersonen anser även att byggnationen kommer att försämra framkomligheten och minska antalet parkeringsplatser.*

*Trafikkontoret ser positivt på att det tillkommer parkeringsplatser för rörelsehindrad i garaget.*

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholm satsar stort på bostadsbyggande för att hantera bostadsbristen och främja tillväxt. Målet är att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2035. Detta projekt är en del av att uppnå Stockholms bostadsmål. Det uppkommer naturligt vissa störningar under byggtiden. Dessa kan påverka närboende i olika grad och är till naturen övergående och inte föremål för någon särskild prövning i detaljplaneskedet. I en succesiv utbyggnad av staden planeras kompletterande bebyggelse i stora delar av staden. Byggarbeten och störningar från dessa är en följd av stadens höga mål för bostadsbyggandet och är många gånger att tåla. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att byggaktören i genomförandeskedet håller sig till de regler och riktlinjer som finns*

*för byggnation och att närboende får korrekt och kontinuerlig information under byggskedet. Övriga synpunkter noteras.*

### **Gång- och cykeltrafik**

*Trafikkontoret anser att det totala antalet cykelparkeringstal för hela fastigheten på cirka 2,3 cykelparkeringsplatser per 100 BTA eller 1,48 cykelplatser per lägenhet är relativt lågt med tanke på lägenheternas medelstorlek.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Förslaget och cykelplatserna utgår från den befintliga byggnaden och det befintliga cykelbehovet. I och med ny byggrätt ges förutsättning för att anordna fler cykelplatser med hänsyn till tillkommande bostäder.*

### **Kollektivtrafik**

*Trafikförvaltningen anser att texten i planbeskrivningen bör justeras så att den stämmer överens med att tunnelbanans tak ligger på ungefär – 65 (m ö h) och utanför detaljplanens gränser cirka 25.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Texten i planbeskrivningen justeras.*

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) framhäver att det förutsätts att befintliga servisledningar till fastigheten för vatten, spillvatten respektive dagvatten kommer att användas. SVOA informerar om att intern tryckstegring kan erfordras för tappställen över nivån +55 meter, som bekostas av byggaktören.*

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.*

### **Energiförsörjning**

*Stockholm Exergi framför att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Stockholm Exergi framför även att åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandavtal snarast möjligt.*



Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.*

## **Avfallshantering**

*Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)* anser att kärl i miljörum bör dimensioneras efter förväntad mängd och typ av avfall och förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna. *SVOA* uppmärksammar att det krävs fritt arbetsutrymme på gatuutrymmet för att kunna dra kärl mellan miljörum och avfallsfordon. *SVOA* ser gärna att den lastplats som finns utanför fastigheten idag på Bondegatan behålls. *SVOA* uppmärksammar att alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad.

*Trafikkontoret* saknar information gällande lokalernas inlast/sophantering, samt om lokalerna kommer nyttja miljörummet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret ser över texten om avfallshantering i planbeskrivningen.*

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller och vibrationer**

*Trafikförvaltningen* anser att text om buller och vibrationer bör justeras enligt deras förslag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Text i planbeskrivningen om buller och vibrationer justeras.*

## **Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter**

### **Insyn och ljusförhållanden**

*En privatperson* anser att den planerade bebyggelsen riskerar att påverka ljusinsläppet för närliggande byggnader.

*En bostadsrättsförening* anser att påbyggnaden är för hög och att en påbyggnad samt en upphöjd innergård påverkar deras ljusförhållande negativt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En solstudie har tagits fram som visar att förslaget inte påverkar intilliggande fastigheters befintliga sol- och skuggsituation nämnvärt.*

## Övriga frågor

*Lantmäterimyndigheten* noterar att planområdesgränsen i plankartan tycks ha lagt sig under övriga linjer vilket gör den svårare att utläsa.

*Flera privatpersoner* anser att det har varit rörigt och stökigt i kvarteret på grund av alla byggprojekten under de senaste åren och att dessa byggprojekt medför olägenheter i form av ljudstörningar.

*En privatperson* undrar om det kommer att finnas tillräckligt med plats i skyddsrummen i Pahl 11 om fler personer flyttar in i det ombygda huset.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholm satsar stort på bostadsbyggande för att hantera bostadsbristen och främja tillväxt. Målet är att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2035. Detta projekt är en del av att uppnå Stockholms bostadsmål. Det uppkommer naturligt vissa störningar under byggtiden. Dessa kan påverka närboende i olika grad och är till naturen övergående och inte föremål för någon särskild prövning i detaljplaneskedet. I en succesiv utbyggnad av staden planeras kompletterande bebyggelse i stora delar av staden. Byggarbeten och störningar från dessa är en följd av stadens höga mål för bostadsbyggandet och är många gånger att tåla. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att byggaktören i genomförandeskedet håller sig till de regler och riktlinjer som finns för byggnation och att närboende får korrekt och kontinuerlig information under byggskedet. Planområdesgränsen på plankartan justeras enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt. Det bedöms finnas tillräckligt med platser i skyddsrummen för nyinflyttade efter ombyggnation.*

## Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Ellevio
- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Storstockholms brandförsvär
- Swedavia
- Trafikverket
- Utbildningsförvaltningen

## Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget anpassar sig väl till kvarterets skala och omgivningen i stort. Påbyggnadens påverkan på stadsbilden bedöms sammantaget som liten. Förslaget aktiverar gatan och området genom att möjligheten för större och/eller fler lokaler tillskapas. Påverkan på intilliggande fastigheters ljusförhållande har studerats där solstudier inte visar några nämnvärda förändringar från befintlig situation. Ett fåtal förtydliganden och justeringar föreslås i både planbeskrivning och plankarta. Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan privatpersoners/intilliggande bostadsföreningars intressen och byggaktörens intresse kunnat identifieras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Anna Lina Axelsson  
Enhetschef

Pitchayan Buachoom  
Stadsplanerare