

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 27 492**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Pahl 11 i stadsdelen Södermalm (6 bostäder och centrum)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av en envånings påbyggnad på huvudbyggnaden på fastigheten Pahl 11 på Södermalm. Planen möjliggör även en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler i bottenvåningen. Det nya tillägget ska anpassas till befintlig stadsbild i både skala och gestaltning. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till fler bostäder och verksamheter i ett centralt läge. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Under processen har avvägningar gjorts mellan kulturmiljön och utformningen av på- och utbyggnad. Detta har lett till att utbyggnad mot Bondegatan har utgått samt att taket har utformats som ett valmat sadeltak. Fastigheten Pahl 11 ägs av Fastighets Ab Stadshus.

Planförslaget bidrar för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Även om det är få bostäder är det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

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

*Bilagor: Plankarta (2024-10-16), planbeskrivning (2024-10-16),
samrådsredogörelse GDPR (2024-01-19), granskningsutlåtande (2024-
10-04).*

UTLÅTANDE

Syfte

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

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget på Bondegatan 37-39 på fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 1 400 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Del av fastigheten Södermalm 8:57 område vid Färgarplan, detaljplan, dnr. 2015-10893, granskningsskede, cirka 50 bostäder.
- Fastigheten Bonden större 43, dnr. 2024-06260, planskede, cirka 10 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.
- Fastigheten Formannen 16, dnr. 2023-12510, startskede, nya bostäder, utveckling av gårds- och gatumiljön, nya lokaler för centrumändamål och fler arbetsplatser.
- Fastigheten Harven 3, dnr. 2024-06301, samrådsskede, cirka 10 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.

- Fastigheten Sommaren 10 m.fl., dnr. 2021-14709, samrådsskede, vårdboende med cirka 90 platser och trygghetsboende med cirka 30 lägenheter.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller Stadsplan P1 5061 lagakraftvunnen år 1957. Planområdet är utpekad för bostäder där bottenvåningen får användas för kontor eller sådan handelsverksamhet, som prövas icke vara störande för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Ingen genomförandetid återstår.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Fastighets Ab Stadshus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115).

Översiktsplan

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med

konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

Stockholms byggnadsordning

Platsen ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse. Vid utveckling är det relevant att motivera höga byggnader som läggs till och som bryter mot stenstadens och Citys enhetliga höjdskala ur stadsbildssynpunkt. Utvecklingen behöver beakta relationen till andra höga byggnader och omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter behöver även beaktas. Vid utveckling av stenstadsbebyggelsen behöver ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder bör undvikas. Vid ombyggnad och renovering av stenstaden ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planen utgör en del av Stockholmsöverenskommelsen.

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet står idag ett flerbostadshus i åtta våningar som utgörs av bostäder från andra våningen och uppåt samt lokaler i bottenvåningen. Byggnaden är från 1974 och är gulmarkerad i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Byggnaden har en tidstypisk utformning med slätputsad fasad, symmetriskt placerade fönster, balkonger och platt tak.



Bild på befintlig byggnad på fastigheten Pahl 11. Vy från Bondegatan (Stadsbyggnadskontoret).

Inåt gården veckas fasaden av både balkonger och burspråk och innergårdens mark är täckt med betongsten med cirkelmönster. På innergården finns också låga gårdshus ihopkopplade med bostadshuset som innehåller både lokaler och tvättstuga. En yta med plantering utgör gränsen mot intilliggande fastigheter i norr. Huset är inte placerat enligt gällande detaljplan utan har ett något indraget läge mot Bondegatan där också planteringar finns. Anledningen till indraget är troligen att man då kunde bygga ytterligare en våning men med bibehållen hushöjd tack vare det platta taket.

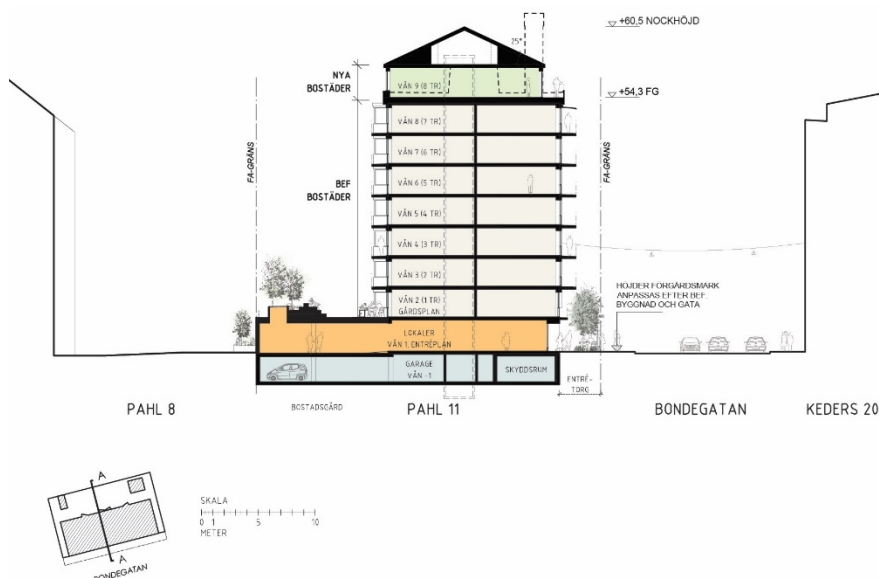
Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör sex bostäder i form av en envånings påbyggnad på huvudbyggnad, samt cirka 600 kvadratmeter tillkommande yta för lokaler i bottenvåningen genom en upphöjd innergård. De befintliga grönvärderna på gården föreslås i så stor mån som möjligt bevaras och berikas. Kopplingen mellan gård och gata förstärks genom en trappa som går vid fastighetens östra sida. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.



Illustrationsplan på planförslaget (Total arkitektur).



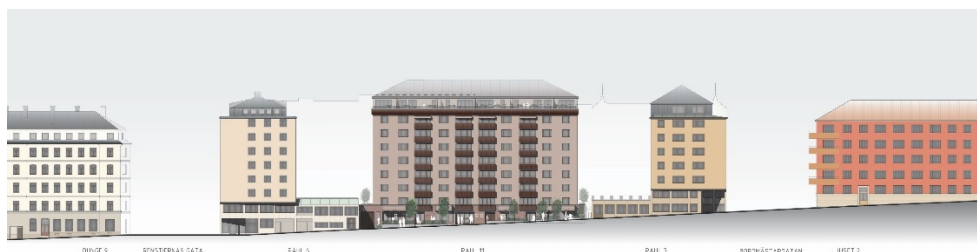
Sektion som visar utökning av utrymme för lokaler i bottenvåningen genom en upphöjd innergård i orange samt påbyggnaden med indrag från gata i grönt. Befintligt garage visas i ljusblått (Total arkitektur).

Arkitektonisk idé

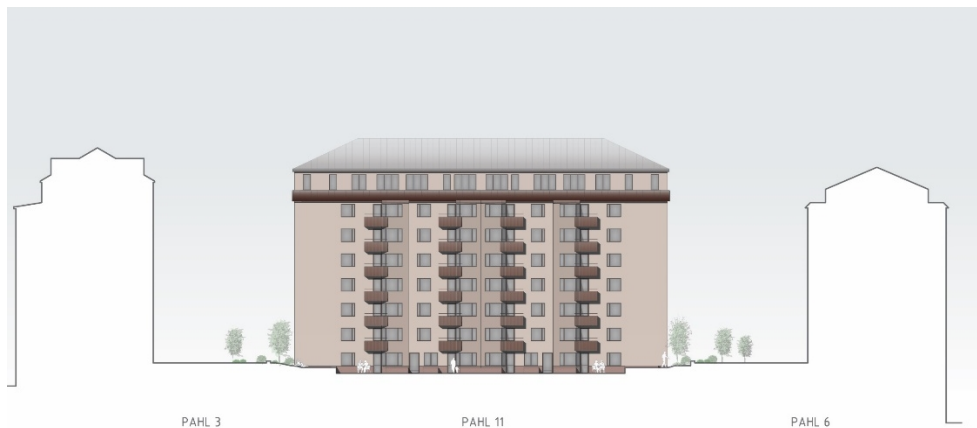
Planförslaget öppnar upp och låter byggnaden få en mer aktiv närvaro längs Bondegatan genom att aktivera bottenvåningen med fler eller större lokaler. Förutsättningar för ny utåtriktad verksamhet skapas på förgårdsmarken, som stärker kopplingen till Bondegatan. Befintliga grönvärden på förgårdsmarken föreslås bevaras och berikas i så stor mån som möjligt. Förslaget tar hänsyn till befintliga värden och tidstypiska karaktärsdrag för att stärka arkitekturen. Planförslaget bidrar till att utveckla stenstadens blandning av

bostäder och verksamheter i bottenvåningar samt tillför entréer och målpunkter.

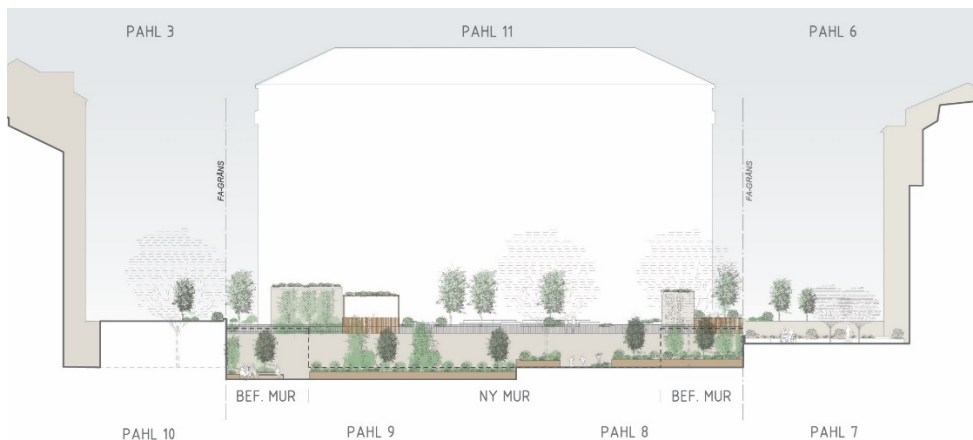
Planförslaget möjliggör en påbyggnad med sex bostäder. Taket ska utformas med valmat sadeltak då taklutning och brytning av taket harmonierar med befintliga tak i kvarteret. Takvinkeln begränsas för att ge ett diskret avtryck i gaturummet. Genom påbyggnadens utformning, med utgångspunkt i befintligt kvarter, skapas en harmonierande helhet. Den föreslagna takterrassen ska vara indragen mot gatan för att för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande från gatunivå.



Fasad och tak mot Bondegatan där förslaget syns i relation till intilliggande bebyggelse (Total arkitektur).



Förslaget sett mot byggnadens baksida med den upphöjda gården, som är i jämnhöjd med intilliggande fastigheters lågdelar, samt kopplingen runt huvudbyggnaden via gavlarna (Total arkitektur).



Elevationsbild som illustrerar hur mötet mellan gårdarna kan upplevas. Streckad linje visar de befintliga nivåerna för Pahl 11 (Total arkitektur).



Fasadbild mot väster där den ena gaveln syns och påbyggnadens indrag från gatan tydliggörs (Total arkitektur).



Visionsbild på planförslaget sett österut från Bondegatan. Fasad vid entrén öppnas upp och aktiveras med lokaler varvat med grönska på förgårdsmarken som föreslås tillvaratas (Total arkitektur).



Visionsbild på förslaget sett västerut från Bondegatan. Här syns påbyggnaden med den indragna våningen och den förändring påbyggnaden får för gatulivet (Total arkitektur).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom att möjliggöra sex bostäder inom tunnelbanans influensområde. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förslaget att tillföra en större sammanhängande yta för lokaler och öppna upp den idag slutna fasaden i bottenvåningen medför ökad uppsyn över Bondegatan. Små lokala platsbildningar på förgårdsmarken mot gatan förstärker den upplevda tryggheten i kvarteret.

Jämställdhet

Närhet till service har tillsammans med ökad känsla av trygghet positiva effekter ur ett jämställdhetsperspektiv. Stadsmiljöer som upplevs som trygga gynnar stadens alla invånare.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokaler för centrumändamål bidrar till utvecklingen av näringslivet i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljön för den befintliga byggnaden har omhändertagits med planbestämmelser på plankartan där det framgår att den befintliga

takfoten av plåt och fasad av puts ska säkerställas. Norrsidans vinklade burspråk och den befintliga förgårdsmarken tillvaratas och bekräftas i plankartan.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget innebär att stadsbilden i området förändras genom att förgårdsmarken mot Bondegatan föreslås aktiveras med uteserveringar för lokaler/restauranger. Förgårdsmarken rymmer idag ett antal träd och buskar men är till stor del underutnyttjad och kan vid tillfällen upplevas som otrygg. Att aktivera bottenvåningen och förgårdsmarken anses som ett positivt inslag i den byggda miljön där fler människor möts och fler ögon blickas mot entrén.

Utformningen av påbyggnaden utgår från befintligt kvarter för att skapa en harmonierande helhet och den bedöms inordna sig i kvarterets befintliga skala. Ett indrag i form av takterrasser skapas mot gatan för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande. Överlag bedöms förslaget ha en positiv påverkan på stadsbilden där ett arkitektoniskt värde tillförs fastigheten och kvarteret.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär inga nämnvärda konsekvenser för trafiken i området. Trottoarens utbredning kommer att vara densamma. 24 nya cykelparkeringar föreslås tillskapas i komplementbyggnad på gård. Planområdet kommer fortsatt att angöras från Bondegatan. Parkering för boende kommer fortsatt att ske i garage med infart från Bondegatan.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att träden på förgårdsmarken kan bevaras. De befintliga grönvärderna på gården föreslås i så stor mån som möjligt bevaras och berikas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med föreslagen dagvattenhantering minskar flödet efter exploatering jämfört med dagens situation. Andelen hårdgjorda ytor kommer att minska genom att fastigheten får fler grönytor jämfört med dagens situation och resulterar i ett mindre dagvattenflöde. Växtbäddar föreslås för att infiltrera, fördröja och rena dagvattnet vilket ger goda möjligheter till en förbättrad dagvattenhantering på fastigheten, vilket medför minskad belastning på det kommunala ledningsnätet och mindre föroreningsbelastning till recipienten.

Den nya bebyggelsen bedöms ge ingen eller mycket liten negativ påverkan på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse. Trafikbullerförordningen uppnås för både nuvarande och tillkommande bostäder.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 september till 24 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsmöte hölls den 28 september 2023 i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4 där 7 personer närvarade.

Granskning av detaljplanen pågick under perioden 28 augusti till 24 september 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och till de som har inkommit med synpunkter under samrådet. Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Anslag om granskning publicerades på kommunens digitala anslagstavla den 28 augusti – 24 september 2024.

Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts. Bedömningen är att förslaget inte behöver granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 22 februari 2024 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Under samrådsperioden har inkomna synpunkter framförallt berört förslaget påverkan på kulturmiljön. Efter samråd har förslaget bearbetats så att utbyggnaden mot Bondegatan tagits bort och ett valmat sadeltak lagts på påbyggnaden. Under granskningsperioden inkom det synpunkter från remissinstanser som berör framförallt avfallshantering, trafik, arkitektur och gestaltning. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter om framförallt olägenhet för grannar och bullerfrågor.

Förslaget bygger på kvarterets arkitektur och bedöms anpassa sig väl till omgivningen. Möjligheten för större och/eller fler lokaler skapas för att aktivera gatan och området. Fasadens färgsättning bedöms harmoniera med omgivningen. Påbyggnadens påverkan på stadsbilden bedöms som liten. Solstudier som har tagits fram visar inga nämnvärda förändringar på sol- och skuggförhållanden för intilliggande fastigheter. Avfallshanteringen föreslås förtydligas i planbeskrivningen och planområdesgränsen på plankartan föreslås justeras till antagandet. Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär.

Huvudsakliga synpunkter som inte tillgodosetts är synpunkter från privatpersoner och intilliggande bostadsrättsföreningar som anser att förslaget bör avslås. Synpunkter från remissinstanser gällande förslaget utformning har heller inte tillgodosetts.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 § i miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Det finns inga omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att befintliga träd mot förgårdsmarken föreslås bevaras och att gården utvecklas till en grön bostadsgård. Planförslaget har anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget bidrar till fler bostäder och verksamheter i ett centralt läge på Södermalm. En påbyggnad med ett valmat sadeltak bedöms vara väl anpassat till omgivningen och kvarterets skala. Den upphöjda gården möjliggör för mer utrymme för lokaler, vilket kan bidra till en livfull gata med fler ögon ut mot Bondegatan.

Privatpersoner och intilliggande bostadsrättsföreningar anser att planförslaget är för högt och påverkar boenden i kvarteret negativt. 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.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Även om det är få bostäder är det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT