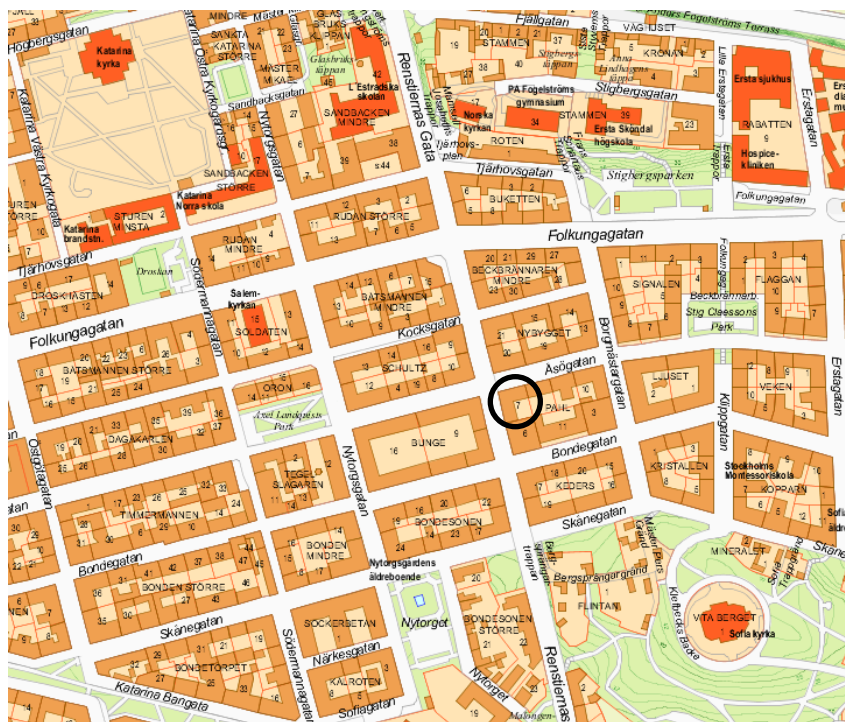


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Pahl 7 i stadsdelen
Södermalm,

Dp 2010-15050



Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad i hörnet av Renstiernas gata och Åsögatan på Södermalm, samt inreda vinden med bostäder. Fastigheten, Pahl 7, är bebyggd med ett bostadshus från 1883. Det är idag ca två våningar lägre än omkringliggande byggnader. Åtgärden beräknas ge möjlighet till omkring tio nya lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Planhandlingar.....	3
Behovsbedömning.....	3
Utredningar.....	3
Planprocess.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Detaljplan.....	4
Förutsättningar.....	5
Översiktsplan.....	5
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	5
Befintlig bebyggelse	6
Stadsbild.....	8
Parkering	8
Kollektivtrafik	8
Dagvatten	8
Planförslag.....	8
Gestaltungsprinciper.....	10
Konsekvenser.....	12
Sammanväg bedömning	12
Tillgänglighet	12
Konsekvenser för angränsande fastighet Pahl 8	12
Konsekvenser för angränsande fastighet Pahl 6	14
Stadsbild.....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	14
Ljusförhållanden	15
Buller	15
Luftkvalitet	16
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	16
Genomförande.....	16
Ansvarsfördelning.....	16
Huvudmannaskap.....	16
Avtal.....	17
Ägoförhållanden.....	17
Användning av mark.....	17
Fastighetsbildning.....	17
Teknisk försörjning	17
Genomförandetid.....	17

Planhandlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Antikvarisk värdering och karaktärisering (Bjerking. 2012-07-06)
- Bullerutredning (Bjerking 2012-07-06)
- Skuggstudier (Ahlsénarkitekterna 2016-04-27)
- Brandsäkerhet (Brandkonsulten AB 2016-03-04)

Planprocess

Planarbetet har pågått under lång tid och det nu framtagna förslaget innebär en revidering av ett tidigare förslag. Planarbetet inleddes genom ett beslut av stadsbyggnadsnämnden 29 september 2011. Under arbetet har prövats om åtgärderna istället skulle kunna medges som bygglov med liten avvikelse. Samråd genomfördes under oktober-november 2015. Granskning genomfördes under september-oktober 2016.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2016 att anta detaljplanen. Beslutet överklagades och upphävdes av Mark- och miljödomstolen med hänvisning till att planens genomförande krävde medgivande från en grannfastighet. Efter att ett sådant medgivande inhämtats har planhandlingarna reviderats och ställs ut för ny granskning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad samt att inreda vinden. Fastigheten är idag ca två våningar lägre än omkringliggande fastigheter i kvarteret. Fastigheten genomgick en del yttre förändringar under 1940 och 1980-talet. Den föreslagna utökningen av bostadsyta beräknas bli ca 950 m² och ge utrymme för omkring tio nya lägenheter.

Plandata

Fastigheten är belägen på Södermalm, i korsningen Renstiernas gata-Åsögatan. Fastigheten ägs av Brf Åsögtan 166. Investina AB är ägare till föreslagen byggrätt.

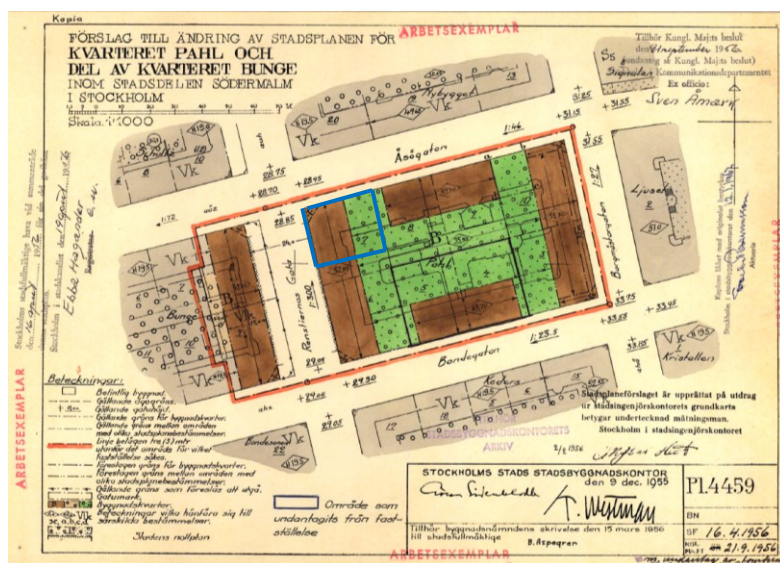


Situationsplan där Pahl 7 är markerat med rött.

Detaljplan

Detaljplanen är avsedd att ersätta tidigare gällande stadsplan Pl 4459 från år 1956 som reglerar byggrätten samt en tilläggsplan TDp 2003-11106 från år 2006, vilken reglerar användningen.

Byggnaden från år 1883 är delvis byggt på mark som enligt stadsplanen från 1956 ej får bebyggas. En del av den befintliga byggnaden är således planstridig i förhållande till stadsplanen. I förhållande till stadsplanen från 1956 finns samtidigt en outnyttjad byggrätt på den del av fastigheten som vetter mot Renstiernas gata.



Stadsplanen Pl 4459 för Kv Pahl. Fastigheten markerad m blått.

Förutsättningar

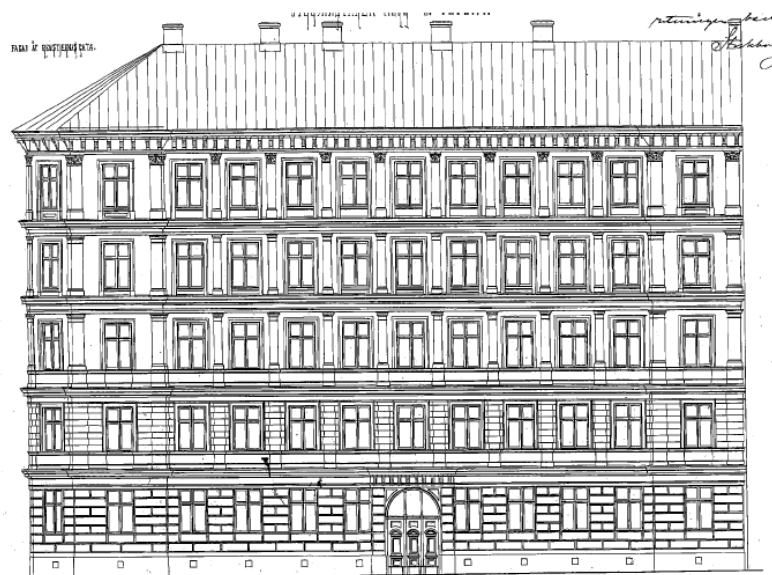
Översiktsplan

Förslaget är förenligt med *Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Planområdet ingår i ett område som betecknats som innerstadsbebyggelse. I Översiktsplanens strategi 1 står det att Stockholm skall fortsätta stärkas i sina centrala delar. En tät stad främjar en hållbar utveckling som med tillskott av bostäder i dess centrala delar ger fler möjlighet till ett hållbart resande.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten Pahl 7 ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. Den är av Stadsmuseet gulklassad vilket innebär att det betraktas som en fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturarhistoriskt värde. För kvarteren närmast fastigheten gäller i huvudsak samma klassning.

Fastigheten har sedan den uppfördes 1883 genomgått flera renoveringar och förändringar. Fasaden putsades senast om 2013. En antikvarisk värdering och karakterisering är utförd av Bjerking 2012-07-06. Då fastigheten genomgått flera genomgripande fasadändringar menar man att det arkitekturhistoriska värdet är reducerat. I utredningen poängteras samtidigt byggnadens miljöskapande värde då den ingår som en tydlig del i stenstadsbebyggelsen.



Fasaddritning över Pahl 7 mot Renstiernas gata från 1883. Nuvarande fasad är renoverad någon gång på 1940-tal.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten rymmer idag bostäder på plan 1 tr - 4 tr och handel i bottenvåning.

Bebyggelsen i närområdet har en varierad arkitektur, från sent 1800-tal fram till tidigt 1980-tal. Fastigheterna i kvarteret runt om Pahl 7 håller en skala på mellan 6-8 våningar med få undantag. Pahl 7 skiljer sig dock från de övriga med sin lägre höjd på 5 våningar runt hela fastigheten. Vanligen manifesterades hörnen på bebyggelsen från 1880-talet av ett torn vilket inte skedde på Pahl 7.

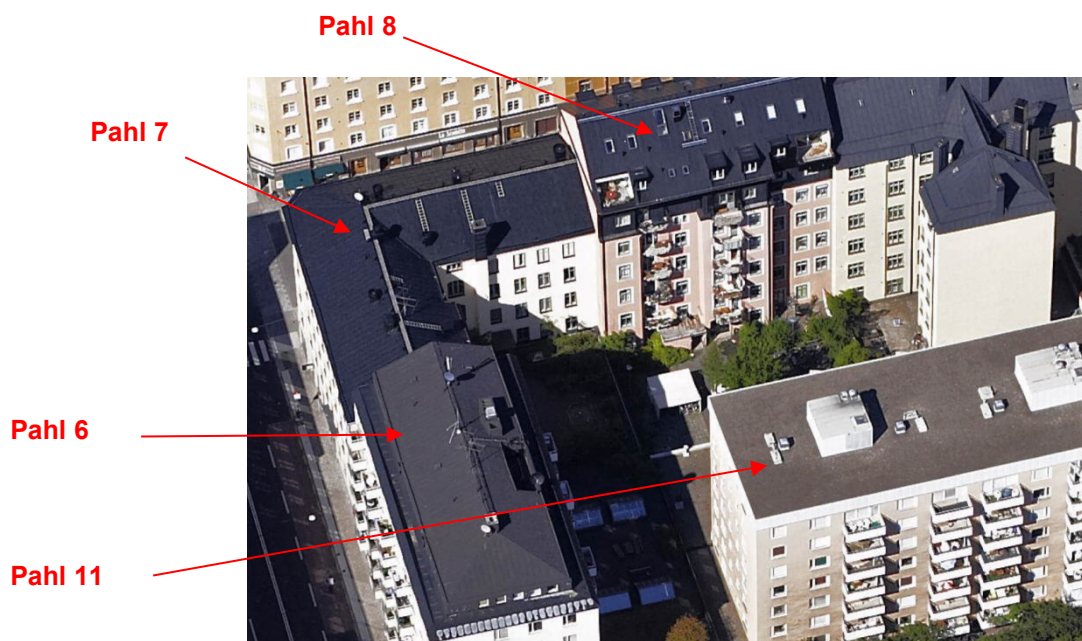
Pahl 7



Vy från öster över kvarteret Pahl med Pahl 7 markerat.

Öster om Pahl 7 vid Åsögatan ligger Pahl 8 från 1883. För den fastigheten genomfördes en påbyggnad år 1996, där även vinden inreddes som bostad. Fastigheterna skiljs med en brandgavel, där Pahl 8 i dagsläget är ca 2 våningar högre än Pahl 7.

Söder om Pahl 7 vid Renstiernas gata ligger Pahl 6, uppförd omkring 1960. Även denna fastighet är högre än Pahl 7 och fastigheterna åtskiljs av en brandgavel.



Vy över gårdsfasaden Pahl 7, Pahl 8 och gatufasad Pahl 6, Pahl 11.



Vy av den befintliga fastigheten Pahl 7 sedd från Renstiernas gata

Stadsbild

Fastigheten är belägen mitt i stenstadsbebyggelsen på Södermalm. Flera byggnader är från sekelskiftet men det finns även inslag från senare tid inom kvarteret vilket skapar en relativt varierad stadsbild. Bottenvåningarna rymmer i huvudsak verksamheter som skapar ett livfullt gaturum. Livsmedelsaffärer blandas med detaljhandel, restauranger och verksamheter. I området ligger Vitabergsparken med Sofia kyrka och Nytorget med sitt stora utbud av kaféer och barer. Gaturummet har ett sammanhållet fasadliv mot gatan med en bredd på ca 18 meter inklusive trottoarer. Parkering är tillåten längs med gatorna. Fastigheten Pahl 7 är en hörnfastighet vilket gör den tydlig i gaturummet då den syns från fyra håll. Genom byggnadens påtagligt lägre höjd skapas ett bra ljusförhållande i gaturummet.

Parkering

Kanstensparkering är tillåten längs med Åsögatan men inte längs Renstiernas gata. Fastigheten har inte garage så bostäderna är beroende av parkering på gatorna.

Kollektivtrafik

Området ligger i nära anslutning till tunnelbana och bussar. Till Slussens T-bana är det ca 1 km från fastigheten, på Renstiernas gata utanför fastigheten, går det fem olika busslinjer varav två st ringlinjer, linje 2 och 3.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag bort i det kombinerade avlopps nätet tillreningsverk i Henriksdals.

Planförslag

Förslaget innebär att det befintliga femvåningshuset, Pahl 7, ges möjlighet till en påbyggnad med två våningar till ett sjuvåningshus, samt förses med en inredningsbar vind. Den tillkommande bostadsytan utökas med ca 950 m².

Bostäderna, ca 10 st, kommer att ha en varierande storlek där de mindre lägenheterna ligger på våning 5. De större är planerade som etagelägenheter på våning 6-7, med entré på våning 6. Samtliga lägenheter kommer att ha en balkong alt terrass.



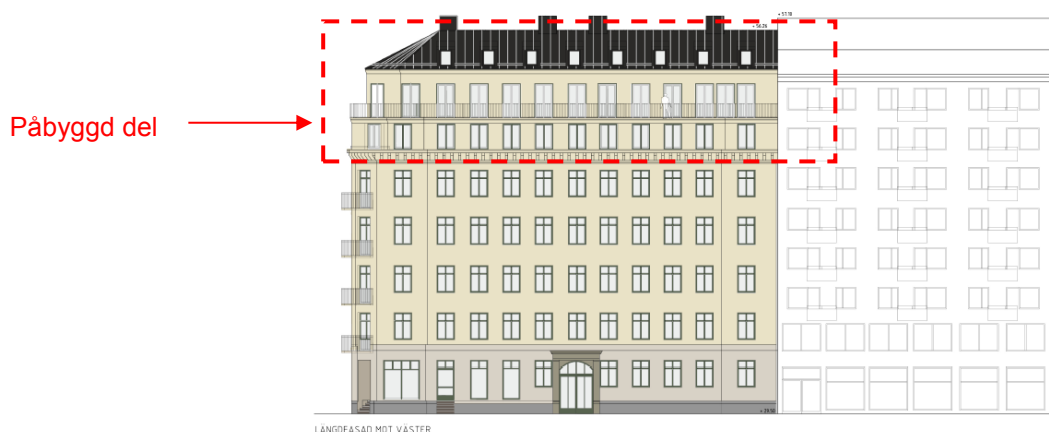
Illustration av Pahl 7 efter påbyggnad. Bild mot korsningen Åsögatan/ Renstiernas gata (bild Ahlsénarkitekterna).



*Illustration av Pahl 7 efter påbyggnad. Bild mot korsningen Renstiernas gata
Renstiernas gata/Åsögatan (bild Ahlsénarkitekterna).*



Fasad mot Åsögatan (bild Ahlsénarkitekterna).



Fasad mot Renstiernas gata (bild Ahlsénarkitekter).

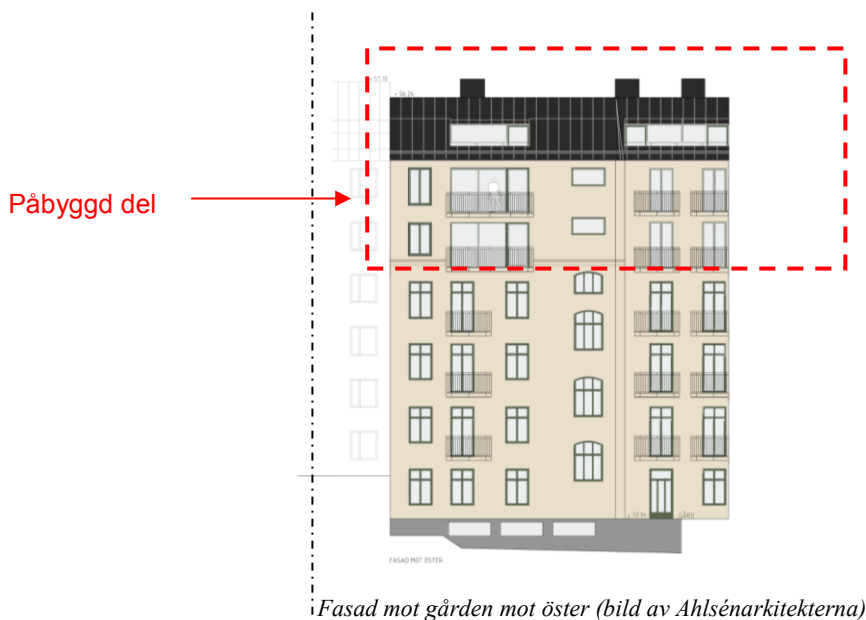
Gestaltungsprinciper

Den föreslagna påbyggnaden vilar på den befintliga, för byggnaden karakteristiska takfrisen från 1880-talet. Intentionen med gestaltningen är att tillägget skall anpassas till byggnadens nuvarande utformning och ha ett nedtonat uttryck.

Genom en planbestämmelse v1 regleras att påbyggnaden ska göras indragen från fasaden med minst 0,6 m för att förstärka skillnaden mellan den ursprungliga byggnaden och det tillkomna. Fönstren på påbyggnaden är tänkta att ha ett mer förenklat formspråk än de befintliga men anpassas i material och rytm till den äldre fasaden.



De skall vara kvalitativt utförda och ha vackra detaljer. Detsamma gäller räcket av stål som löper runt den grunda kungsbalkongen mot gatan. Stegvis kommer fasaden förändras mot taket genom större fönsteröppningar. Fasadmaterial skall vara slät puts såsom befintlig fasad. Taket, med inredd vind, kommer att få mindre kupor som placeras rytmiskt i det svarta plåttaket.



Mot gården är fasadmaterialet på påbyggnaden ljus puts, som befintlig fasad. På gårdssidan skall det finnas balkonger såsom övriga lägenheter i huset. På taket planeras inskurna terrasser på taket.

Konsekvenser.

Sammanväg bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet ger ett positivt tillskott av bostäder i denna centrala del av staden vilket är ett mål i den gällande Översiktsplanen. Planförslagets volymer kommer att upplevas från vypunkter i gaturummet och även för grannar i motstående fastigheter, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Förslaget kommer också få konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsikts- och solljusförhållanden.

Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet uppfylls då det är tillåten angöring utanför entréporten. Angöring kommer att ske på samma sätt som idag, via entrén till befintligt gatuhus. Bostäderna uppnår BBR:s krav på tillgänglighet.

Konsekvenser för angränsande fastighet Pahl 8

Fastigheten Pahl 7 gränsar vid Åsögatan till fastigheten Pahl 8 med en brandvägg som i dag är frilagd ovanför Pahl 7:s takfall. Det skiljer ca 1 ½ våning mellan de olika fastigheternas takfotshöjd enligt befintliga förhållanden.

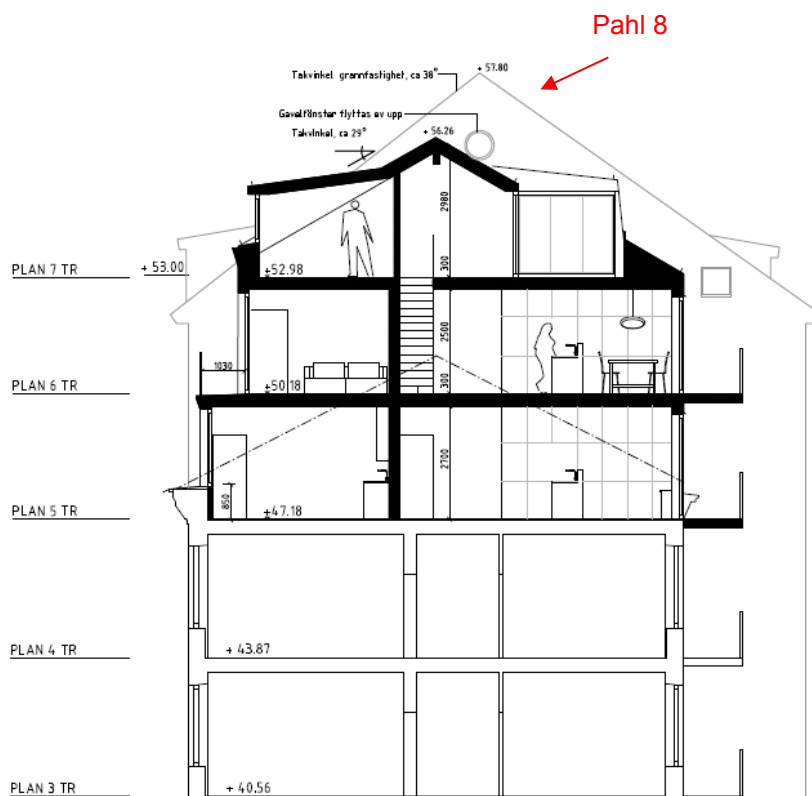
Påbyggnaden enligt detaljplanen innebär att tre av fyra befintliga fönster i gavelfasaden till en lägenhet i Pahl 8 blir förbyggda när planen genomförs. Två ventilationsdon till lägenhetens kök/vardagsrum byggs också för. Det innebär att utsikten från fönstren försvinner, att ljusförhållandena i rummen påverkas negativt och att ventilationsdonen inte kan användas. Emellertid har de rum som påverkas intag av dagsljus även från andra fönster. De fönster som byggs för är förhållandevis små och kan inte anses utgöra den huvudsakliga ljuskällan i något av rummen. Lägenheten har tidigare godkänts som komplett bostad före uppförandet av de aktuella fönstren och kan inte betraktas som en förutsättning för att lägenheten ska fungera som bostad.

Kommunens bedömning är att åtgärderna inte innebär någon betydande olägenhet i lagens mening. Denna bedömning har även redovisats av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt i en dom 2017-08-18 i ärendet. Kommunens bedömning är att det allmänna intresset av en påbyggnad för tio nya bostäder uppväger den begränsade olägenhet som uppstår för den berörda bostadsrättslägenheten.

Påbyggnaden medför emellertid en sådan påverkan på fastigheten Pahl 8 och den berörda bostadsrättslägenheten att konflikten

mellan ny och äldre bebyggelse måste lösas för att planen ska kunna genomföras. Ägaren till Pahl 8 har inte tidigare säkerställt någon fönsterrätt i fastighetsgräns mot Pahl 7, genom avtalsservitut eller liknande. Mark- och miljödomstolen har i den tidigare angivna domen angett att detaljplanen, enligt domstolens bedömning, inte ger byggherren rätt att göra ingrepp på grannfastigheten utan fastighetsägarens medgivande. Med hänsyn till de befintliga förhållandena (fönster och ventilationsdon i fastighetsgräns) behöver de berörda parterna därför komma överens om hur detaljplanen ska genomföras samt hur ansvaret för erforderliga åtgärder ska fördelas mellan dem.

Kommunen kan konstatera att en överenskommelse numera har träffats mellan parterna, vilket innebär att detaljplanens genomförande är säkerställt.



Sektion som visar hur påbyggnaden påverkar Pahl 8 gavelfönster. Tre fönster byggs för. Av dessa bedöms att ett runt fönster i det övre gavelpartiet kan ersättas av ett nytt fönster i ett något förhöjt läge (se bilden). (bild Ahlsénarkitekterna)

Konsekvenser för angränsande fastighet Pahl 6

Fastigheten Pahl 7 gränsar vid Renstiernas gata mot fastigheten Pahl 6. Byggnaderna på båda fastigheterna sträcker sig fram till fastighetsgränsen.

Den planerade påbyggnaden på Pahl 7 bedöms emellertid inte medföra någon påverkan på befintliga förhållanden för Pahl 6 genom att det saknas fönster i den brandgavel som byggs för och att båda byggnaderna får ungefär samma höjd.

Stadsbild

Kvarteret kommer med Pahl 7 påbyggnad få en mer sammanhållen taklinje. Samtidigt innebär åtgärden att upplevelsen av 1880-talets lägre bebyggelseskala blir mer otydlig. I övrigt sker inga större förändringar för gaturummet då byggnadens bottenvåning inte kommer att ändras.



Flygfoto som visar Pahl 7 med befintlig bebyggelse i relation till Pahl 8, med fyra fönster i gavelfasaden. Ett av fönstren, i högra kanten på gavelfasaden, berörs inte av påbyggnaden. Bilden visar även relationen till Pahl 6, som inte har några fönster i gavelfasaden som påverkas av påbyggnaden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten är förändrad i omgångar sedan den uppfördes 1883. I den antikvariska värdering och karaktärisering som staden lät göra av fastigheten beskrivs det som anmärkningsvärt att fastigheten är så låg då det var brukligt att placera ett högre hus i

hörnet av gatan för en markering i stadsrummet enligt dåtidens stadsplaneideal.

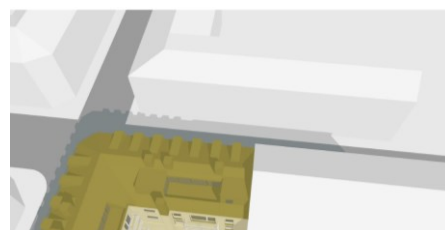
Det kulturhistoriska värdet på byggnaden anses inte påverkas nämnvärt av den förändring som planförslaget innebär då byggnaden redan genomgått betydande renoveringar.

Ljuförhållanden

Med en påbyggnad av fastigheten Pahl 7 kommer ljuförändringar delvis påverka gatumiljön på Åsöгатans norra sida samt fastigheten Nybygget 20 södra fasad. Skuggstudierna visar att trottoaren kommer att bli skuggad på morgonen under sommarmånaderna samt att vindslägenheterna i kv Nybygget 20 kommer att få sämre ljuförhållanden mitt på dagen vintertid. En skuggstudie finns som bilaga till planbeskrivningen. Påverkan bedöms emellertid inte bli större än vad som är normalt förekommande i Stockholms innerstad, särskilt med hänsyn till att byggnaden inte blir högre än omgivande hus.



Bef byggnad juni kl 9



Påbyggnad juni kl 9



Bef byggnad november kl 12



Påbyggnad november kl 12

Buller

Bullerutredning av Bjerking utfördes 2012-07-06. Beräkningarna grundas på förutsättningar beträffande trafikförhållanden som fortfarande är aktuella, varför någon ny bullerutredning inte ansetts vara nödvändig. Utredningen visar att de planerade nya lägenheter vid den indragna påbyggnaden på våning 6-7 samt vindslägenheterna beräknas få ljudnivåer vid fasad under 60 dBA och de klarar därigenom de riktvärden för trafikbuller som numera gäller enligt trafikbullerförordningen (2015:216). Med

genomgående lägenheter skapas dessutom en ljuddämpad sida med en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dBA. Den ger också hög kvalitet för lägenheternas uteplatser.

För befintliga lägenheter på våning 2-5 mot Renstiernas gata beräknas ljudnivån vid fasad vara något högre än riktvärdet. För befintliga lägenheter mot Åsögatan klarar den ekvivalenta ljudnivån.

Luftkvalitet

Luftföroreningshalterna ligger i dag på gränsen för tillåtna halter vad gäller partiklar (39-50 µg/m³) och kvävedioxid (48-60 µg/m³) utanför den aktuella fastigheten på Renstiernas gata-Åsögatan. Miljöförvaltningen bedömer dock att planändringen inte kommer att medföra någon försämrad utvädring av gaturummet eller ökad trafik, så att luftföroreningssituationen kommer medföra någon betydande miljöpåverkan eller försvåra att miljökvalitetsnormerna för luft innehålls.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Stockholms Ström. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Åsögatan/Renstiernas gata. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk.

Valet av takbeklädnad bör ske så att dagvattnet inte riskerar att förorenas med tungmetaller eller andra miljögifter

Genomförande

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutning mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet. Allmän plats utgörs av gata. Gaturummet kommer inte att påverkas av förslaget.

Avtal

Avtal avseende marköverföringar och servitut upprättas mellan Staden och byggherren innan detaljplanen antas.

Med hänsyn till att planen medför att fönster och ventilationsdon i fastighetsgräns byggs för, erfordras ett avtal mellan ägarna till Pahl 7 och Pahl 8 samt bostadsrättshavaren till den lägenhet i Pahl 8 som påverkas av påbyggnaden. Kommunen har tagit del av ett sådant avtal som upprättats mellan parterna hösten 2017 och innebär ett medgivande från ägaren till Pahl 8 och den berörda bostadsrättshavaren att planen får genomföras. Kommunen kan därmed konstatera att denna förutsättning för planens genomförande numera är uppfylld.

Ägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheterna Pahl 7 och Södermalm 10:35. Ägare till fastigheten Pahl 7 är Brf Åsögatan 166 och ägare till fastigheten Södermalm 10:35 är Stockholms kommun.

Användning av mark

Området avses att användas till bostadsändamål. Verksamheter är tillåten i bottenvåningen.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering (servitut) säkerställs rätten till allmän gångtrafik till en fri höjd om 4,5 meter. Servitutet skall gälla till förmån för fastigheten Södermalm 10:35 och belastar fastigheten Pahl 7. Se område x på plankartan.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem (5) år efter att den vunnit laga kraft.