

Planbeskrivning

Detaljplan för Pahl 7 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2010-15050

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad samt inreda vinden. Fastigheten, Pahl 7, är idag ca två våningar lägre än omkringliggande fastigheter. Den föreslagna utökningen i syfte att skapa bostäder, beräknas bli ca 950 m². Fastigheten som ligger i hörnet Renstiernas gata 25/Åsögatan 166, uppfördes år 1883. Fastigheten genomgick stora fasadförändringar under 1940 och 1980-talet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	Okt-Nov 2015
Granskning	Januari 2016
Antagande	April 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning.....	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Kulturhistorisk värdefull miljö	7
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	9
Offentlig service	10
Störningar och risker	10
Hydrologiska förhållanden	11
Planförslag	11
Ny bebyggelse	11
Gestaltungsprinciper	12
Teknisk försörjning	14
Konsekvenser	14
Behovsbedömning	14
Påbyggnad mot gränsande fastighet	15
Stadsbild	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Miljökvalitetsnormer för vatten	16
Ljusförhållanden.....	17
Buller	16
Luftkvalitet	17
Genomförander.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor.....	18
Genomförandetid	19
Tidplan	19

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Antikvarisk värdering och karaktärisering (Bjerring. 2012-07-06).
- Bullerutredning (Bjerring. 2012-07-06).
- Skuggstudier (PAD arkitekter 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Maria Sahlstrand på stadsbyggnadskontoret.

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. Fastigheten som ligger på Södermalm i hörnet Renstiernas gata 25–Åsögatan 166, uppfördes år 1883. Fastigheten genomgick en del yttre förändringar under 1940 och 1980-talet. Den föreslagna utökningen av bostadsyta beräknas bli ca 1000 m².

Plandata

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



Stadskarta över fastigheten

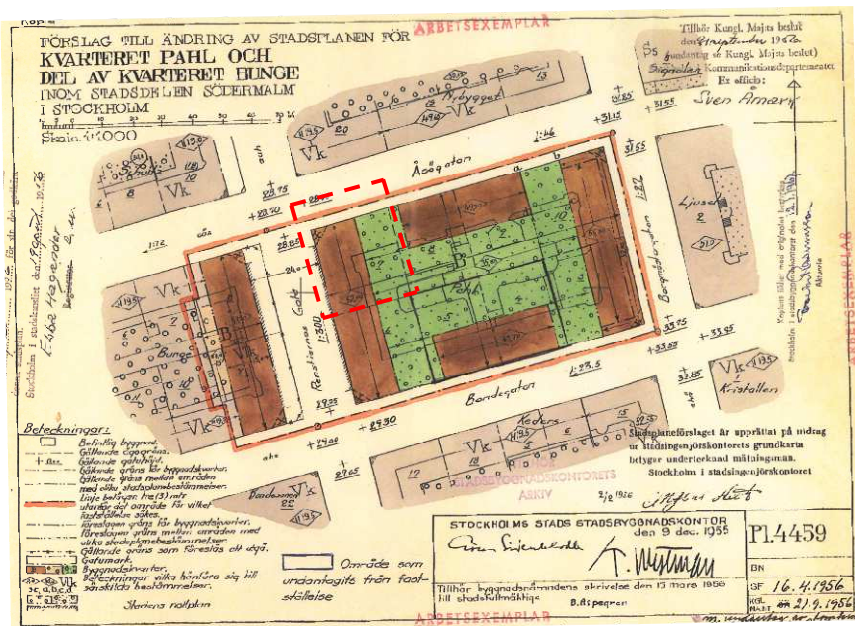
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, karaktäriseras området som innerstadsbebyggelse. I Översiktsplanens strategi 1 står det att uppdraget är att fortsätta stärka det centrala Stockholm. En tät främjar en hållbar utveckling inte minst på grund av möjligheterna till hållbart resande.

Detaljplan

Gällande plan P1 4459 från år 1956 med tilläggsplan 2003-11106-54 från år 2006 tillåter bostadsbyggelse med handel eller kontorsverksamhet i bottenvåningen. Tillåten byggnadshöjd är 52,5 meter öh. Vind får inte inredas. Byggnaden är idag planstridig då man redan år 1883 delvis byggt på mark som enligt gällande detaljplan ej får bebyggas.



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

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2011-09-29 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Pahl 7 vilket innebar att pröva en påbyggnad i två våningar.

Under planarbetet beslutade stadsbyggnadskontoret att pröva ärendet som ett bygglovsärende då möjligheten fanns att se påbyggnaden som en mindre avvikelse från gällande plan. Den prövningen gjordes av bygglovsavdelningen. Där kom man fram till att den del av påbyggnaden som föreslås över mark och som saknar byggrätt under befintlig byggnad, innebär en för stor avvikelse och inte kan ses som liten eller förenlig med planens syfte.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om anstånd att avgöra bygglovsärendet till 2016-10-31 eftersom planändringsarbete pågår, med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (PBL).

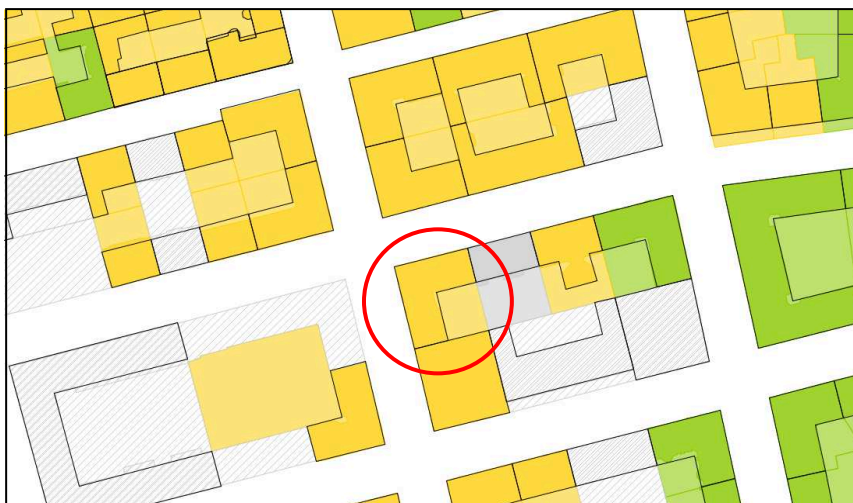
Riksintressen

Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.


Förutsättningar


Kulturhistoriskt värdefull miljö

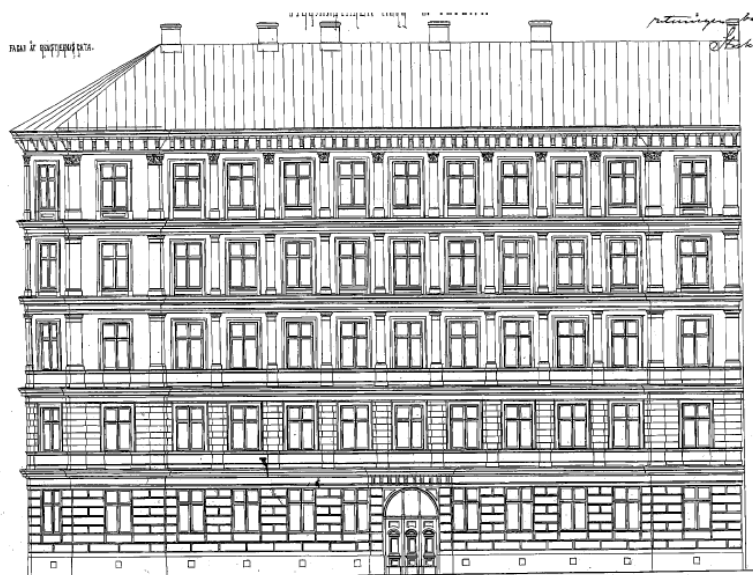
Fastigheten Pahl 7 är av stadsmuseet gulklassad vilket innebär att det betraktas som en fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. För kvarteren närmast fastigheten gäller i huvudsak samma klassning.



Karta över kulturhistorisk klassificering

 Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

 Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



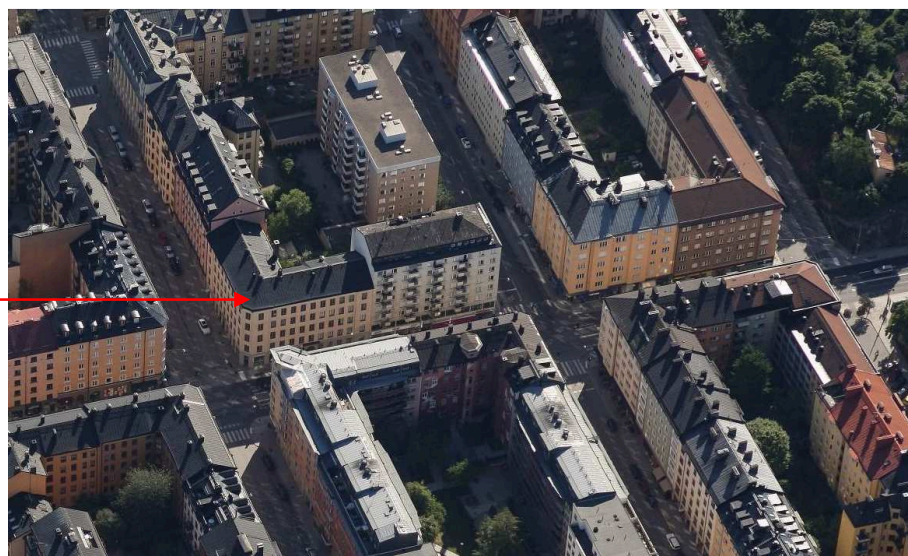
Fasadritning mot Renstiernas gata från 1883.

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. I utredningen poängteras byggnadens miljöskapande värde då den ingår som en tydlig del i stenstadsbebyggelsen. Då fastigheten genomgått flera genomgripande fasadändringar menar man att det arkitekturhistoriska värdet är reducerat.

Befintlig bebyggelse

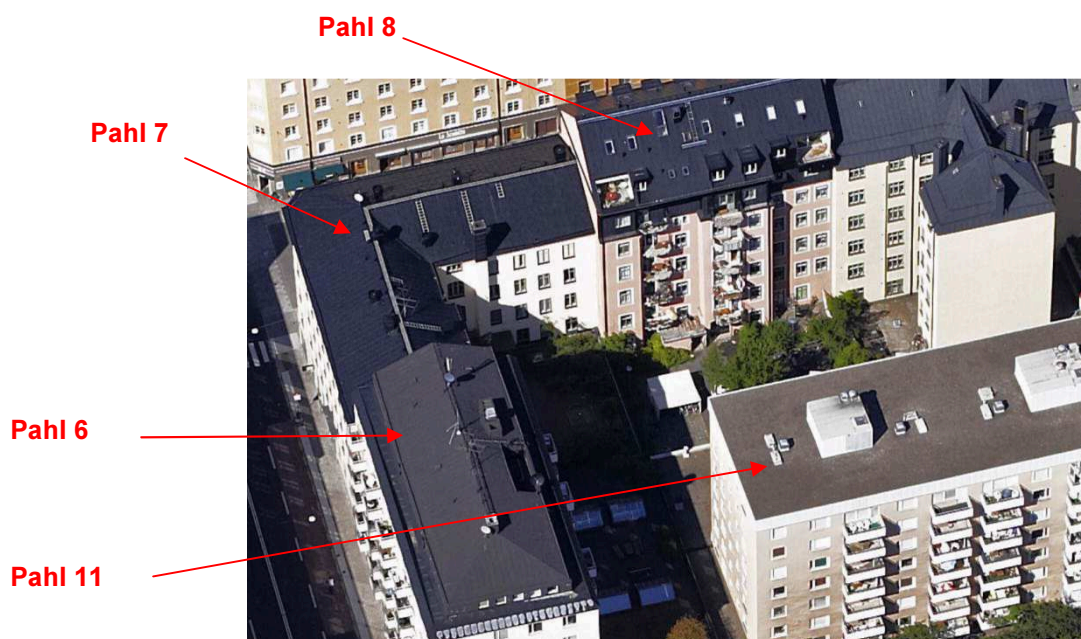
Fastigheten rymmer idag bostäder på plan 1 tr - 4 tr och inrymmer handel i bottenvåning. Granne med fastigheten ligger Pahl 8, som genomförde en påbyggnad år 1996, där även vinden inreddes som bostad. Fastigheterna skiljs med en brandgavel, där Pahl 8 i dagsläget är ca 2 våningar högre än Pahl 7.

Pahl 7



Vy av fastigheten från Öster

Hela kvarteret Pahl har en varierad arkitektur, från sent 1800-tal fram till sent 1960-tal. På Renstiernas gata, mitt emot Pahl 7, uppfördes en stor fastighet under tidigt 1980-tal. Fastigheterna i kvarteret runt om Pahl 7 håller en skala på mellan 5-8 våningar med få undantag. Ett flertal vindar är inredda. Då Pahl 7 ligger i ett hörn är byggnaden tydlig i gaturummet och syns från fyra håll.



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



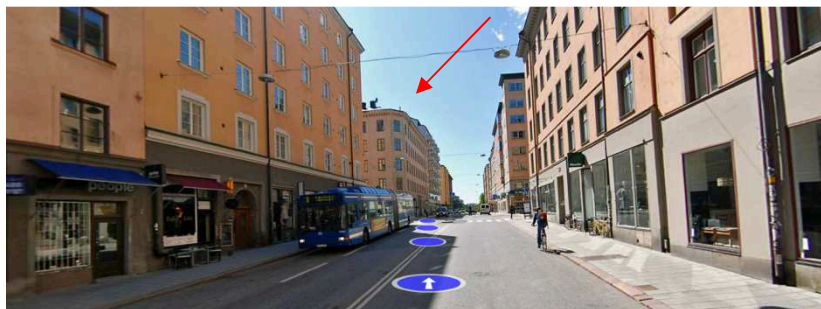
Vy av fastigheten från Renstiernas gata

Stadsbild

Fastigheten är belägen i delar av Södermalm som har karaktären av typisk stenstadsbebyggelse. Flera byggnader är från sekelskiftet men med flera inslag från senare tid vilket ger ett relativt varierat intryck.

Höjden på bebyggelsen ligger mellan 6-8 våningar. Pahl 7 skiljer sig dock från de övriga genom sin höjd på 5 våningar. För arkitekturen från 1880-tal är det anmärkningsvärt då hörnbyggnader från den tiden ofta manifesterades med en högre höjd.

Husen på Åsögatan har bottenvåningar som varierar mellan att enbart vara bostadsentréer alternativt lokaler av olika slag.



Vy från Renstiernas gata mot Pahl 7

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 homogent fasadliv mot gatan med en bredd på ca 18 meter inklusive trottoarer.

Offentlig service

Skola och förskola

I området ligger flera förskolor och skolor. Bland några kan nämnas Sofiaskolan, Katarina södra/norra samt Stockholms Montesoriskola.

Sjukvård

I närområdet finns en vårdcentral, Åsö vårdcentral. Ersta sjukhus ligger ca 1 km från fastigheten och Södersjukhuset ca 2 km.

Parkering

Angöring men ej parkering är tillåten på Renstiernas gata medan det på Åsögatan är tillåtet med kanstensparkering som i övriga staden.

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.

Störningar och risker

Buller

Bullerutredning av Bjerking utfördes 2012-07-06. Den visar att det uppnår värden högre än tillåtna riktvärden för buller mot Renstiernas gata medan Åsögatan klarar den ekvivalenta ljudnivån.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS december 2014 har Strömmen *måttlig ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus*. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är *god ekologisk potential 2021* (för övergödning och morfologisk förändring) samt *god kemisk ytvattenstatus 2015* med tidfrist till 2021 (för TBT). Ny klassning innebär att Strömmen har *otillfredsställande ekologisk potential* och förslag till nya miljökvalitetsnormer fr.o.m. december 2015 lyder *god ekologisk potential 2027* och *god kemisk ytvattenstatus 2015* med tidfrister till 2021 och 2027 (beroende på ett flertal förorenande ämnen).

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet till reningsverk i Henriksdals.

Planförslag

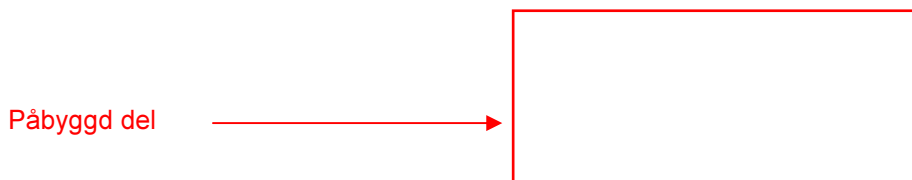
Ny bebyggelse



Fasad mot korsningen Renstiernas gata/Åsögatan (bild av PAD arkitekter/Ahlsénarkitekterna)

Fastigheten Pahl 7 får en påbyggnad med två våningar samt att vinden inreds. Den tillkommande bostadsytan utökas med ca 950 m².

Bostäderna, ca 14 st, kommer att bestå av båda stora och små lägenheter där de små ligger på våning 5. De större är planerade som etagelägenheter med entré på våning 6. Samtliga lägenheter kommer att ha en balkong alt terrass.



Fasad mot Åsögatan



Fasad mot Renstiernas gata (bild av PAD arkitekter/Ahlsénarkitekterna)

Gestaltungsprinciper

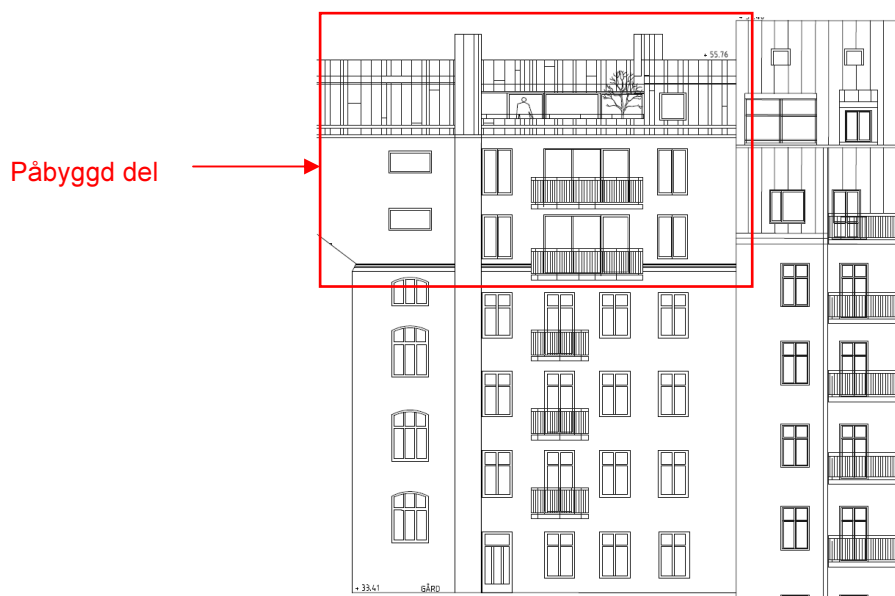
Den föreslagna påbyggnaden vilar på den befintliga, för byggnaden karakteristiska takfris från 1880-talet. Intentionen

med gestaltningen är att tillägget skall synas och skapa ett nutida arkitektoniskt tillägg. Påbyggnadens fasad är indragen från takfrisen med 0,6 m. Den första våningen i den nya gestaltningen är tänkt att vara i puts medan nästa våning våning 6, tillsammans med taket är tänkt att vara i Tombac.



Fasaddetalj (bild av PAD arkitekter/Ahlsénarkitekterna)

Den första tillkommande våningen, kopplas materialmässigt och strukturellt genom sin fönstersättning till den befintliga arkitekturen men där tillägget är enklare i detaljutformningen. Här finns också en grund terrass som löper längs med hela fasaden. På den övre delen av påbyggnaden ändras struktur och fönstersättning. Här får fönstersättningen följa sin egen ordning.



Fasad mot gården (bild av PAD arkitekter/Ahlsénarkitekterna)

Mot gårdssidan har man låtit fasadmaterialet helt vara puts, som det befintliga huset, upp till den nya takfoten. På gårdssidan skall det finnas balkonger likt befintliga lägenheter i huset. På taket planeras takterasser.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Avfallshantering

Avfallet kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom fastighetens gemensamma soprum.

Gator och trafik

Planen omfattar ett befintligt flerfamiljshus varför förutsättningarna för gatunät och trafik inte anses ändras.

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

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget 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.

Påbyggnad mot gränsande fastighet

Fastigheten Pahl 7 gränsar 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.

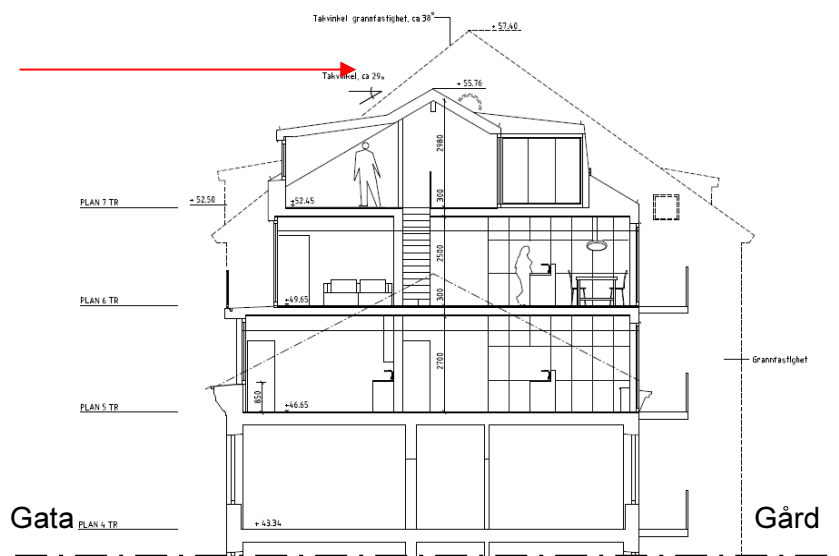
Fastigheten Pahl 8 beviljades bygglov för en påbyggnad samt ändring av takfall år 1999. Senare beviljades bygglov för inredning av vindslägenheter. Vid tillfället ansökte man även om lov att ta upp fönster i brandgaveln, vilket stadsbyggnadsnämnden beslutade att avslå.

Utan bygglov lät man bygga 3 stycken fönster i brandgaveln. Då bygglovet överklagades av en grannfastighet upptäcktes det att påbyggnaden som beviljats bygglov för var planstridig. Stadsbyggnadskontoret tog då fram en ny detaljplan i efterhand för fastigheten, dnr 2009-0393. Planen antogs samma år, år 2009.

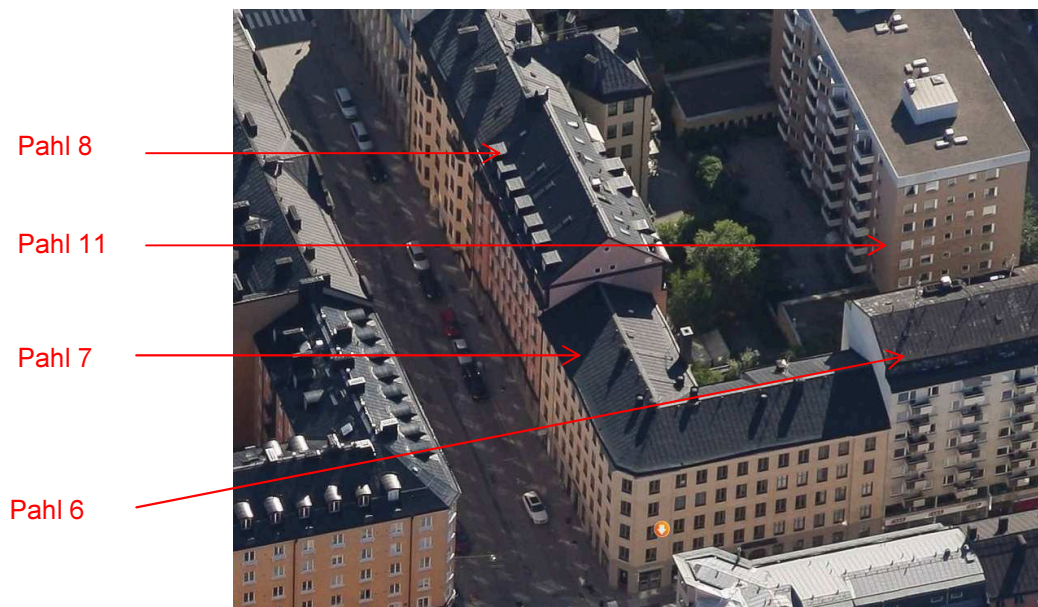
Stadsbyggnadskontoret beviljade bygglov 2012 för de tre fönstren i brandgaveln på Pahl 8.

Konsekvenserna för en påbyggnad av Pahl 7 är att två av tre fönster på Pahl 8 byggs igen.

Pahl 8



Sektion där man visar hur påbyggnaden påverkar/påverkas av de tre (1 fönster är helt motbyggt, 2 st är synliga) fönstren (PAD arkitekter/Ahlsénarkitekterna).



Ortofoton på kvarteret Pahl

Stadsbild

Fastigheterna runtomkring Pahl 7 har antingen byggts på eller tillkommit i senare tid. Fastigheten kommer med en markerad påbyggnad göras synligare i stadsrummet och få ytterligare en årsring som visar husets och stadens utveckling. Förslagets gestaltning har som syfte att tydliggöra tillägget för att markera den nya årsringen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Åsögatan/Renstiernas gata. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdahls reningsverk. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturrehistoriskt 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.

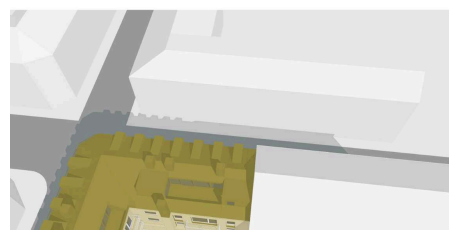
Det kulturhistoriska värdet på byggnaden anses inte påverkas nämnvärt av den förändring som planförslaget innebär då byggnaden redan genomgått betydande renoveringar.

Ljusförhållanden

Med en påbyggnad av fastigheten Pahl 7 kommer ljusförändringar delvis påverka gatumiljön på Åsögatans 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 ljusförhållanden mitt på dagen vintertid. En skuggstudie finns som bilaga till planbeskrivningen.



Bef byggnad juni kl 9



Påbyggnad juni kl 9



Bef byggnad november kl 12



Påbyggnad november kl 12

Buller

Utredningen visar att samtliga lägenheter får en tyst sida med en ekvivalent ljudnivå som inte överstiger 50 dBA utanför hälften av boningsrummen med hjälp av fönsterval och fasadkonstruktion. Samtliga uteplatser kommer att klara gränsvärden. Vissa av uteplatserna kommer att behöva stöd av ett tätt räcke upp till 1,1 m för att klara riktvärdet.

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 utvädring av gaturummet eller

ökad trafik så att luftföroreningssituationen kommer medföra någon betydande miljöpåverkan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

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 inom planområdet. Allmän plats utgörs av gata.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och 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.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i och omkring planområdet.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas hand om inom fastigheten. Dagvatten från fasaderna av tombac ska renas.

El/Tele

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintlig el- och telenät.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på fem (5) år.

Tidplan

Samråd	Okt-Nov 2015
Granskning	Februari 2016
Antagande	Maj 2016