

**Handläggare**  
Maria Sahlstrand  
Telefon 08-508 27 482**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Kv Pahl 7 i stadsdelen Södermalm (ca 10 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en påbyggnad med två våningar på befintlig byggnad samt inreda vinden. Fastigheten, Pahl 7, som uppfördes 1883 är idag två våningar lägre än omkringliggande fastigheter. Den föreslagna påbyggnaden har som syfte att skapa ca tio st bostäder och beräknas bli ca 950 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger i hörnet Renstiernas gata 25/Åsögatan 166. Fastigheten ägs av Brf Åsögatan 166. Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2011-09-29 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Pahl 7. Plansamråd pågick under perioden 2015-09-30 – 2015-11-11. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. En mångfald av projekt är viktig när staden växer och utvecklas och där även mindre projekt har en betydelse för ett växande Stockholm. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Remiss- och samrådsredogörelse*



*Fastigheten Pahl 7 markerat med röd linje*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en påbyggnad på Pahl 7 i två våningar samt att inreda vinden. Den tillkommande ytan är i planförslaget ca 950 m<sup>2</sup>. Inom planen regleras möjligheten till en kompletterande gårdsbebyggelse.

### Bakgrund

**Planområdets läge och omfattning**

Fastigheten är belägen på Södermalm, i korsningen Renstiernas gata-Åsögatan. Fastigheten ägs av Brf Åsögatan 166.

**Markägoförhållanden**

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.

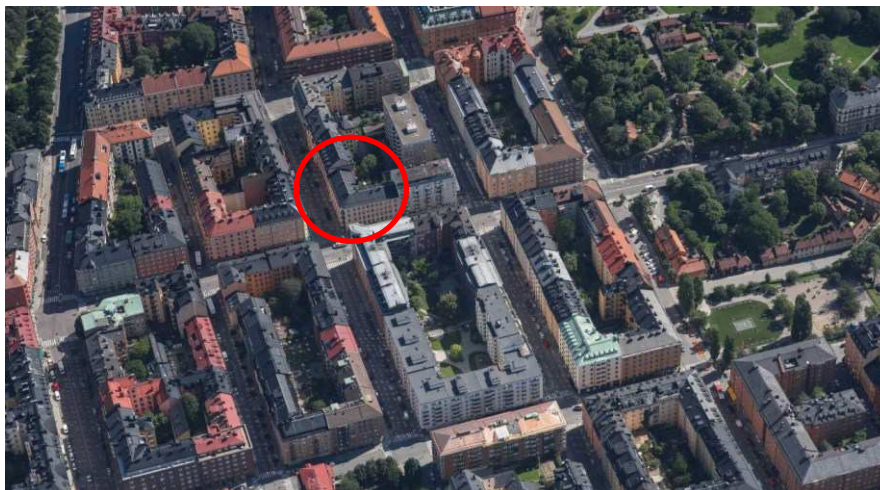
**Tidigare ställningstaganden**

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2011-09-29 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Pahl 7. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Gällande plan Pl 4459 från år 1956 med tilläggsplan 2003-11106 från år 2006, tillåter bostadsbyggelse med handel eller kontorsverksamhet i bottenvåningen.

Under 2014 prövades påbyggnaden genom enbart bygglov.

Bedömningen som då gjordes var att det blev en för stor avvikelse från gällande plan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade då om

anstånd att avgöra bygglovsärendet (dnr 2014-17708) med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (PBL) till 2016-10-31. Stadsbyggnadsnämnden ville invänta det pågående planarbetet. Fastigheten ingår i Riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.



*Snedbild mot öster med fastigheten markerad med röd linje*

Under 2002 beviljas ett bygglov för en påbyggnad på fastigheten Pahl 8 samt inredning av vind. Byggnation sker, men lovet överklagas senare då det uppmärksammas att lovet strider mot gällande detaljplan. År 2004 ansöker Pahl 8 om upptagande av fönster i brandgavel mot Pahl 7. Ansökan läggs ned då Stadsbyggnadskontoret meddelar dess olämplighet samtidigt som kontoret noterar att takterassen inte är utförd enligt gällande lov från 2002.

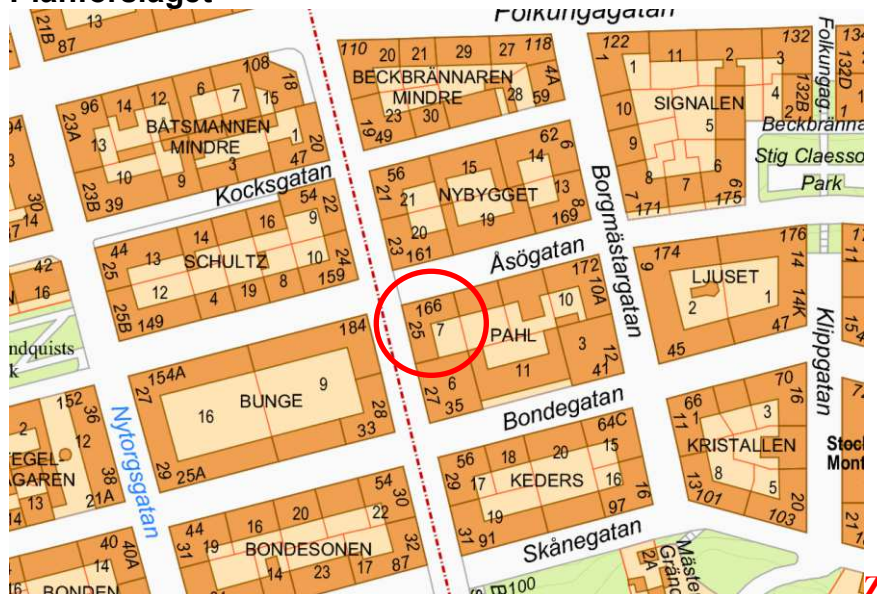
I mars 2009 påbörjas ett planarbete för Pahl 8 i syfte att skyndsamt göra den redan utförda byggnationen planenlig. Planen vinner laga kraft i oktober 2009. Dock tar inte detaljplanen ställning till fönster i brandgaveln. Fönstren är redan då upptagna i fasad utan givet lov. I augusti 2009 uppmärksammar fastighetsägaren för Pahl 7 de olovligt utförda fönstren och anmäler dessa till Stadsbyggnadskontoret och ett påföljdsärende registreras. I september 2009 ansöker Pahl 7 om ändring av detaljplan. Ansökan gäller en påbyggnad med två våningar med en inredningsbar vind i syfte att tillskapa bostäder. Planläggningen påbörjas 2011 då nämnden ger ett positivt besked för start-PM.

I juli 2012 beviljas bygglov per delegation för de tre olovligt utförda fönstren i brandgaveln som legat som ett påföljdsärende sedan 2009. Fastighetsägaren till Pahl 7 överklagar bygglovet till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen meddelar att bygglovet fastställs då



hänsyn inte kan tas till en prövning av detaljplan som ännu inte vunnit laga kraft.

### Planförslaget



*Situationsplan med fastigheten markerad med röd linje  
(arkitekter/Ahlsénarkitekterna)*

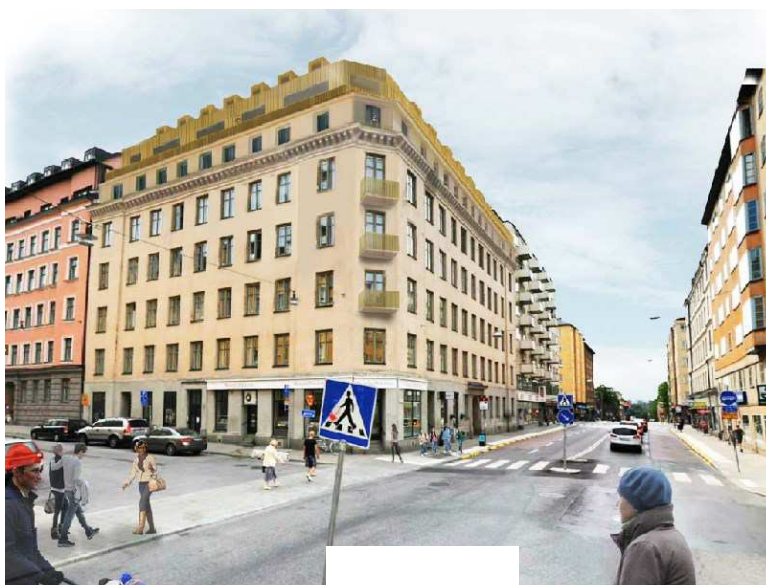
Planförslaget innebär att fastigheten Pahl 7 får en påbyggnad med två våningar samt att vinden inreds. Den tillkommande bostadsytan utökas med ca 950 m<sup>2</sup>. Bostäderna, ca 10 st, kommer att bestå av båda stora och små lägenheter där de små ligger på våning 5. De större är planerade som etagelägenheter med entré på våning 6. Samtliga lägenheter kommer att ha en balkong alternativt en terrass. Parkering för de boende kommer att ske på gatan som brukligt är för äldre fastigheter i innerstaden.

Påbyggd del



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

Den föreslagna påbyggnaden vilar på den befintliga, för byggnaden karaktäristiska takfris från 1880-talet. Arkitektens intention 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 delen av påbyggnaden, våning 5, i den nya gestaltningen är i ovan illustration tänkt att vara i puts medan våning 6, tillsammans med taket är tänkt att vara i metallegering som kan varieras i utseende. Förslaget kan i materialval och fönstersättning komma att förändras under planprocessen.



*Fasad mot korsningen Renstierna*

*ld av Ahlsénarkitekterna )*



*Fasaddetalj (bild av Ahlsénarkitekterna)*

### **Planförslagets konsekvenser**

I översiktplan för Stockholm antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2010-03-15 har staden tagit fram fyra strategier gällande en utveckling av Stockholm där man bland annat uttrycker att fastighetsutveckling kan ske genom påbyggnad av fastigheter i innerstaden. Det innebär att arbetet med en påbyggnad av Pahl 7 följer stadens inriktning.

För Pahl 8 innebär förslaget en mer påtaglig konsekvens genom att två befintliga fönster byggs för. Dock har den berörda lägenheten tidigare prövats i ett bygglovsärende (dnr 2000-12844-571) och godkänts som en komplett bostad utan de tre fönstren i brandgaveln. När det gäller avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen bedömer kontoret att de allmänna intressena dvs ett ökat tillskott av ca 10 nya bostäder, väger tyngre än de tre fönstren i gaveln på fastigheten Pahl 8.

#### **Lokalklimat**

Med en påbyggnad av fastigheten Pahl 7 kommer ljusförändringar 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 ljusförhållanden mitt på dagen vintertid. Staden har inom planförslaget tagit fram utredningar som utreder dessa frågor.

### **Planprocess**

#### **Samråd**

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog 2011-09-29 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Pahl 7. Plansamråd pågick under perioden 2015-09-30 – 2015-11-11. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Närmast berörda grannar har lämnat in synpunkter gällande ljusförhållande på gata och påverkan på enskild fastighet samt byggnadens och omgivningens kulturvärden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Kulturmiljöförvaltningen och Storstockholmsbrandförsvar framför synpunkter i sak, gällande byggnadens utformning och utrymningsmöjligheter.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Förslaget innebär en rimlig påbyggnad med ca tio st bostäder vilket ger ett positivt tillskott till bostadsbehovet i innerstaden.

Gestaltningen av förslaget kommer att bearbetas inom ramen för planprocessen och har möjligheter att bli ett väl anpassat tillägg.

Från de inkomna synpunkterna har kontoret identifierat några intressekonflikter; mellan planarbetet för Pahl 7 och fastigheten Pahl 8:s intressen rörande de tre gavelfönstren på Pahl 8, samt de övriga synpunkter som inkommit gällande både den stadsmässiga miljön och den skuggning av gaturum och byggnader som uppstår när staden växer. När det gäller avvägningen mellan olika allmänna intressen enligt PBL anser stadsbyggnadskontoret att det är utrett genom de utredningar som har tagits fram i arbetet med detaljplanen. Förslaget följer de riktlinjer som tas upp i översiktsplanen.

När det gäller avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen bedömer kontoret att de allmänna intressena dvs ett ökat tillskott av ca tio nya bostäder, väger tyngre än de tre fönstren i gaveln på fastigheten Pahl 8. Kontoret har konstaterat att lägenheten är fullgod som bostad även utan fönstren och dessutom kan det övre runda fönstret i gaveln på Pahl 8 sparas vid planens genomförande. Inte heller i övrigt finns några skäl som anses hindra vare sig ett antagande eller ett genomförande av planen.

**Tidplan**

Granskning	kv 2 2016
Antagande	kv 4 2016

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

SLUT