

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 274 92

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Harven 3 i stadsdelen Södermalm (ca 10 bostäder och centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Bitr avdelningschef

Anna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar med cirka 10 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge på Södermalm. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad om två våningar innehållande bostäder på befintlig huvudbyggnad samt en upphöjd gård om en våning med syfte att inrymma centrumändamål på fastigheten Harven 3. Fastigheten Harven 3 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Påbyggnaden ska utföras med ett indrag från gatan och ett indrag från gården ska studeras. En påbyggnad behöver ske med stor omsorg och hög kvalitet utifrån arkitektur och gestaltning där den bland annat ska vara indragen från gatan. För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen blir den övergripande kopplingen mellan intilliggande kvarter viktig att studera.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad om två våningar med bostäder och en upphöjd gård om en våning med syfte att inrymma lokaler.

Bakgrund

Plandata

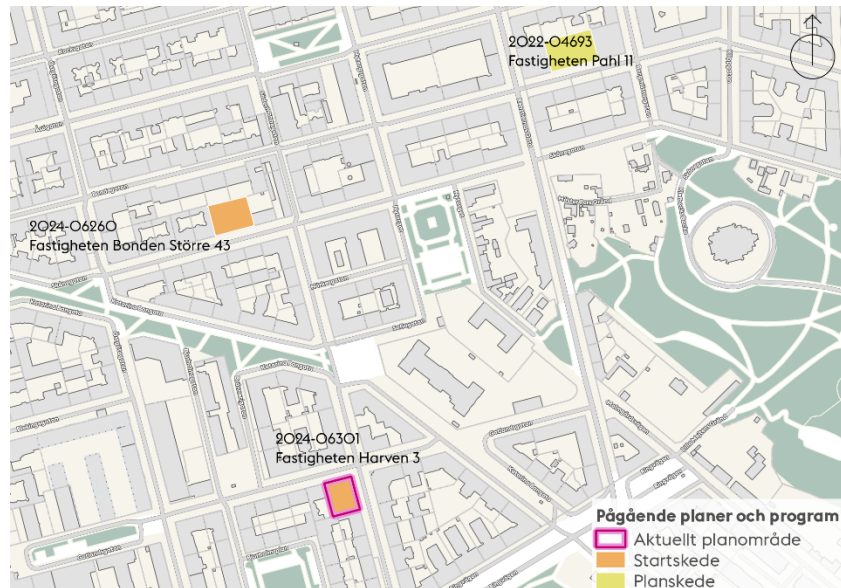
Planområdet är beläget vid korsningen Gotlandsgatan/Södermannagatan på fastigheten Harven 3 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 850 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Bonden större 43, dnr. 2024-06260, Startskede, cirka 10 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.
- Detaljplan för Pahl 11, dnr. 2022-04693, Granskningskede, 6 bostäder och centrumändamål i bottenvåningen.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller

- Ändring av stadsplan Pl. 1926B antagen 1938. Ändring av stadsplanen möjliggör för bostäder med en högsta höjd på 19 meter. Bottenvåning får anordnas för affärsändamål och dylikt, eller bostad för portvakt.
- För området gäller även ändring till detaljplan Pl. 7655 antagen 1984. Ändringsplanen reglerar bestämmelse om att endast bostadsändamål medges. Gällande stadsplans föreskrift för undervåning och bottenvåning skall gälla oförändrad.
- Till området hör även tillägg till planbestämmelser, P. 2003-11095 antagen 2005. Tillägget reglerar verksamhetsbestämmelser och upphävande av vindsinredningsförbud.

Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Markägoförhållanden

Fastigheten Harven 3 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) och riksintresset för kommunikationer

för Bromma Stockholm Airport samt inom riksintressets påverkansområde för flyghinder.

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

Planområdet 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. Planområdet utgör en del av Stockholmsöverenskommelsen.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet används idag för bostäder med lokaler i bottenplan.

Stadsbild och karaktär

Den aktuella byggnaden uppfördes 1970–71. Bostadshuset är uppfört i sex våningar med källare. Gården är underbyggd med

garage. Huset har en enkel och återhållsam arkitektur. Fasaderna är putsade och mot gata är bottenvåningen klädd med skiffersten. Taket avslutas med en bred takomfattning i plåt. Grannfastigheterna på bägge sidor har sadeltak, de är därför något högre än nu aktuell byggnad. Vindsvåningen är något indragen mot såväl gata som gård.



Flygvy på fastigheten Harven 3 med flerbostadshuset markerad med röd streckad linje (Stadsbyggnadskontoret).



Flerbostadshuset på fastigheten Harven 3 markerad med röd streckad linje. Vy från korsningen Gotlandsgatan/Södermannagatan (Stadsbyggnadskontoret).

Kulturmiljö

Den aktuella fastigheten är inte klassificerad av Stadsmuseet, och markeras därför som streckad på stadens kulturhistoriska

klassificeringskarta. Byggnaden utgör ett tidstypiskt exempel på lågmäld bostadsbebyggelse i innerstaden från 1960-1970-talen och i gatubilden, men med hög kvalitet i materialvalen. Bland karaktärsskapande element kan nämnas materialanvändningen med värdebärande karaktärsdrag som exempelvis bottenvåningens skiffersten, samt fasadkulörerna, gårdsfasadens balkonger, den raka taklinjen och det flacka taket, samt fönsterpartier och entrédörrar i ädelträ. En tydlig markör är den breda takomfattningen som visuellt avslutar byggnaden upptill. Fasadkulören är i enlighet med tidens dämpade färgpalett.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 600 meter till närmaste tunnelbanestation Skanstull. Här finns också busshållplatser. Närmaste busshållplats är Södermannagatan som ligger på Ringvägen, cirka 200 meter söder om planområdet. Angöring sker från Gotlandsgatan och Södermannagatan. Boendeparkering finns i garage i fastighetens källarplan och besöksparkering finns på Gotlandsgatan, Södermannagatan samt på intilliggande gator. Området utgörs av trottoarer på båda sidorna om gatorna. Cykel- och biltrafik samnyttjar gatorna.

Miljö

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Hammarby sjö som tillhör vattenförekomsten Strömmen, och spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gotlandsgatan och Södermannagatan. Ljudnivån vid befintlig fasad är mellan 50-60 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljömålen för Frisk luft uppnås.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag passerar stora flöden längs med Gotlandsgatan och Södermannagatan.

Modellen visar att det vid kraftiga skyfall samlas vatten i en mindre utsträckning på gården.

Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden visar att det finns risk för markföroreningar i planområdet. I planområdets närhet har det bedrivits bland annat kemtvätt och grafisk industri. Dessa verksamheter använder sig av tungmetaller och lösningsmedel som kan leda till föroreningar i mark och vatten. Verksamheterna kan även ha använt sig av klorerade lösningsmedel som är svårnedbrytbara och därmed kan leda till omfattande påverkan under en längre tid. Människor kan exponeras för klorerade lösningsmedel främst genom inandning av gaser som avges från förorenat grundvatten och tränger in i byggnader, snarare än genom direktkontakt med förorenad jord.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till relevanta nät så som el, fiber, vatten och avlopp etc.

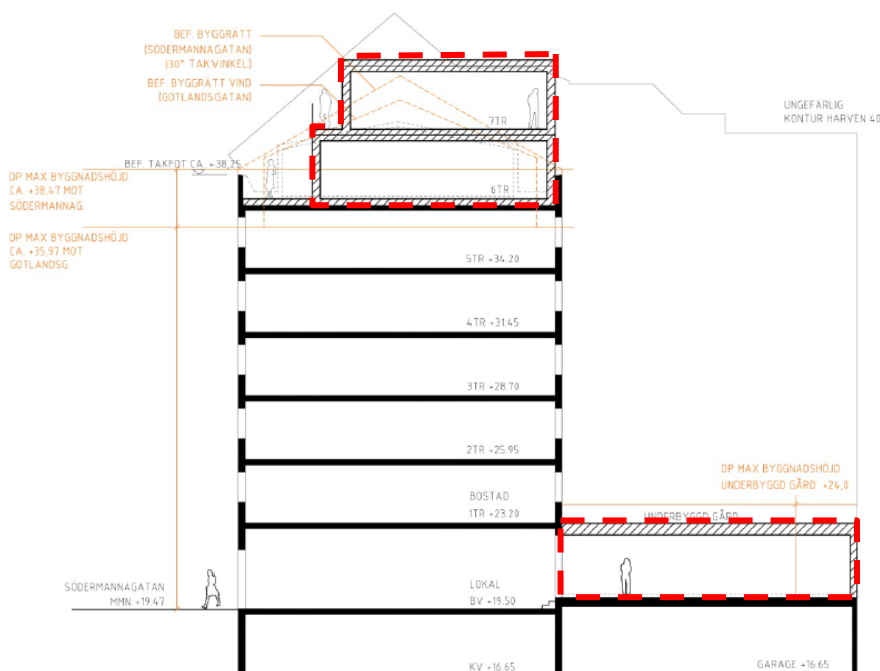
Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget som ligger till grund för planarbetet innebär att den befintliga vindsvåningen föreslås rivas för att möjliggöra en påbyggnad om två våningar innehållandes cirka 10 bostäder. Förslag till påbyggnad ska vara indraget från gatan.

Möjlighet till takterrass på tillkommande våningsplan ska studeras i planprocessen. Byggnaden har idag endast en bostadsentré som ligger mot Gotlandsgatan. Det ska utredas om det går att tillföra ytterligare en bostadsentré mot Gotlandsgatan.

Utöver en påbyggnad föreslås en upphöjd gård i en våning. Syftet är att utöka utrymme för lokaler i bottenvåningen. Den befintliga gården för Harven 3 ligger ungefär 0,5 meter högre än intilliggande fastighets gård. Förslag till upphöjd gård innebär att nivåskillnaden blir ungefär 3 meter och att en fasad mot intilliggande gård skapas. Fasadens lämplighet ska studeras.



Sektion som illustrerar förslag till påbyggnad och upphöjd gård markerad med röd streckad linje (Total arkitektur).

Arkitektonisk idé

Det ska studeras om karaktärsskapande material, kulörer och byggnadsdelar i byggnadens fasader kan tillvaratas eller återskapas. Påbyggnadens volym ska placeras indragen från gatan med syfte att bevara relationen i stadsrummet. Indrag från gård ska studeras med tanke på upplevelsen av gårdsrummet och eventuell skuggning av denna. En förbättrad gårdsmiljö för de boende där rekreativa värden och en klimatanpassning ska studeras.

I gatuplanet ska det studeras huruvida en ombyggnad för publik verksamhet samt nya entréer är lämplig. Ambitionen är att utveckla upplevelsen av gatumiljön samt tillföra fler målpunkter.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 10 bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

En socialt sammanhållen stad

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Södermalm sticker ut bland innerstadsstadsdelarna som det stadsdelsområde där den absoluta skillnaden mellan dag- och nattbefolkningen är minst. Planförslaget bedöms inte få några betydande konsekvenser för barn.

Trygghet

Planförslaget möjliggör cirka 10 tillkommande bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Fler människor och mer rörelse i området tillkommer vilket resulterar i fler ögon på gatorna som kan förstärka den upplevda tryggheten.

Jämställdhet

Fler bostäder och lokal i en central del av Södermalm innebär fler ögon på gatan vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum, vilket är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Planarbetet ska ha en samrådsprocess som är öppen och tillgänglig för alla, samt låta ett trygghetsperspektiv påverka planområdets utformning.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget, genom den upphöjda gården, möjliggör mer yta för lokaler i bottenvåning. Detta kan resultera i en positiv utveckling för näringslivet.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya volymens placering och utformning behöver studeras noga och anpassas efter fastighetens och platsens kulturhistoriska värden. Den befintliga takomfattningen i plåt bör bevaras. En upphöjning av gården med en våning behöver studeras gällande gestaltning, inklusive mötet med den befintliga byggnadens balkonger samt mötet med grannfastighetens gård.

Hänsyn bör tas till fasadens värdebärande karaktärsdrag, bland annat den befintliga skifferstenen samt fönstrens placering och material. Skifferbeklädnaden och fönster bör sparas i så hög grad som möjligt.

Arkitektur och gestaltning

Med bakgrund av byggnadsordningen och kvarterets förutsättningar finns det möjlighet att bygga på fastigheten med indragna våningar, under förutsättning att byggnadens och kvarterets karaktärsdrag tillvaratas.

Trafik och mobilitet

Tillgången till bil- och cykelparkering bedöms inte påverkas av planförslaget. Angöring kommer fortsatt att ske från Gotlandsgatan och Södermannagatan. Boendeparkering kommer fortsatt att finnas i det befintliga parkeringsgaraget som nås via Gotlandsgatan.

Grön och vattennära stad

Planförslaget föreslår en gemensam takterrass och gröna gårdsrum vilka kan bidra till nyttjandet av ekosystemtjänster. Föreslagna gröna gårdsrum och takmiljöer för odling och vistelse förbättrar boendemiljön.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär en marginell förändring av andelen hårdgjord yta beroende på hur innegården utformas. I och med klimatförändringen kan dagvattenflödet från planområdet antas öka. Planförslaget har förutsättningar att, genom fördröjande och renande dagvattenåtgärder såsom gröna tak och växtbäddar, minska dagvattenflödet och föroreningsbelastningen till recipient.

Befintlig situation på gården påverkas av planförslaget. Avledning av flöden vid regn och skyfall kommer behöva studeras.

Klorerade lösningsmedel och deras nedbrytningsprodukter uppvisar varierande grad av farlighet för människors hälsa - från måttlig till mycket hög. Detaljplanen behöver visa att marken är lämplig för föreslagets ändamål utifrån risk för markföroreningar kopplat till människors hälsa.

I planarbetet behöver bullerkällor som påverkar planområdet redovisas och hur riktvärdena avses uppfyllas. En bullerutredning föreslår utföras.

En brandutredning föreslås tas fram där tillgång till utrymningsvägar/utrymningsstrategi ska framgå för planförslaget.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	september 2024
Samråd	maj 2025
Granskning	november 2025
Antagande SBN	februari 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör cirka 10 bostäder i form av en tvåvånings påbyggnad på befintlig huvudbyggnad på fastigheten Harven 3. Bostäderna avses uppföras som hyresrätter. Den aktuella fastigheten ligger centralt i ett kvarter med närhet till både buss och tunnelbana på Södermalm.

Påbyggnaden ska vara indragen från gatan och det ska studeras om indrag från gården är lämpligt utifrån skuggning och upplevelsen av gårdsrummet. Arkitektur och gestaltning behöver noggrant studeras, till exempel kompositionen i kvarteret. Det är även viktigt att studera och bedöma den upplevda fasadens höjd mot gatan och omgivande bebyggelse utanför kvarteret samt påbyggnadens påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv.

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 beslutar att påbörja planarbete.

SLUT