

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 274 92Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Pahl 11 i stadsdelen Södermalm (cirka 15 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad om en våning på befintlig huvudbyggnad samt en våning på vardera flygel på fastigheten Pahl 11. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra utbyggnad av lokaler för verksamheter ut mot Bondegatan.

Detaljplanen bidrar med cirka 15 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter i ett centralt läge på Södermalm. Fastigheten Pahl 11 ägs av Einar Mattsson genom bolag Fastighets AB Stadshus. En på- och utbyggnad behöver ske med stor omsorg och hög kvalitet utifrån arkitektur och gestaltning. Kompositionen i kvarteret behöver studeras då den innehåller olika byggnadsstilar. För att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen blir den övergripande kopplingen mellan intilliggande kvarter viktig att hantera.

Planområdet ingår i tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en påbyggnad i form av en våning ovanpå huvudbyggnaden respektive en våning på vardera flygel inom fastigheten Pahl 11. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra ny bebyggelse på förgårdsmark mot Bondegatan med syfte att tillföra lokaler för verksamheter i bottenvåningen samt bostäder.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger på Bondegatan på Södermalm och innefattar fastigheten Pahl 11 som är cirka 1 400 kvadratmeter. Fastigheten är en del av ett större slutet kvarter som ramas in av Bondegatan, Renstiernas gata, Åsögatan och Borgmästargatan.



Karta som visar planområdets avgränsning samt angränsande pågående detaljplaner.

Pågående detaljplaner i området

Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna (dnr 2018-05872)

Komplettering av användningen centrumändamål. Nästa skede är granskning som förväntas ske i år.

Detaljplan för fastigheten Sommaren 10 m.m. (dnr 2021-14709)

Utveckling av aktuell fastighet och omgivande parkmark med tillkommande bebyggelse innehållande cirka 90 platser inom vårdboende och cirka 30 lägenheter i trygghetsboende. Planen fick beslut om start-PM i december 2021.

Färgarplan, Södermalm 8:57 (dnr 2015-10893)

Planläggning av cirka 50 bostäder samt lokal i bottenvåningen.

Planen förväntas gå på samråd till hösten.

Gällande detaljplan

Gällande plan för fastigheten är stadsplan Pl 5061 antagen år 1957. Stadsplanen tillåter bostäder där den nedersta våningen av byggnaden får användas för kontor eller sådan handelsverksamhet som prövas icke vara störande för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är reglerat till 50,3 meter för högdelen och 35,5 meter för lågdelen. Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Pahl 11 ägs av Einar Mattsson genom bolaget Fastighets AB Stadshus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Fastigheten Pahl 11 ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården.

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 Stockholmsförhandling 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.

Nuvarande förhållanden

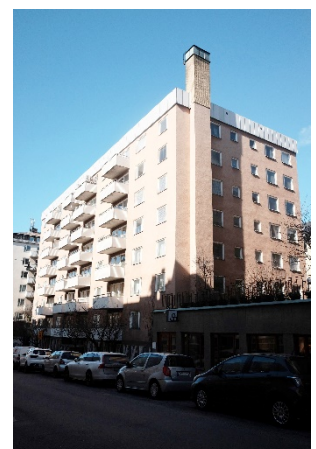
Markanvändning

Planområdet används idag för bostäder och kontor med tillhörande innergård och garage.

Stadsbild och karaktär

Södermalms kvartersbebyggelses taklandskap bildar en sammanhållen siluett med enstaka genombrott av högre hus. Under 1930- och 1940-talen togs nya stadsplaner fram som innebar bredare gaturum och reglering av gårdsbebyggelsen. Delar av den äldre bebyggelsen på malmarna ersattes vilket bland annat avtecknar sig i enstaka indragna byggnader inom ett i övrigt enhetligt gaturum.

Byggnaden inom fastigheten Pahl 11 är uppförd 1969. Huset innehåller bostäder i de övre planen samt, i nivå med gata och i ena flygeln mot gården, lokaler. Bebyggelsen i närområdet har en varierad arkitektur från sent 1800-tal fram till tidigt 1980-tal. Fastigheterna i kvarteret har en skala mellan sex och åtta våningar med få undantag.



Foton på befintlig förgårdsmark och byggnad, vy från Bondegatan.



Snedbild på kvarteret med Pahl 11 markerat med rött.

Kulturmiljö

Fastigheten Pahl 11 är av Stadsmuseet gulklassad vilket innebär att fastigheten betraktas ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde. För kvarteren närmast fastigheten gäller i huvudsak samma klassning förutom angränsande fastigheter Pahl 3 och 10 som är grönklassade. Det betyder att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs idag från Bondegatan. Parkering sker i garage med infart från Bondegatan. Området ligger i nära anslutning till tunnelbana och bussar. Det är cirka 850 meter till närmaste tunnelbanestation, Medborgarplatsen. På Renstiernas gata utanför fastigheten går det fem olika busslinjer varav två stomlinjer; linje 2 och 3.

Störningar och risker

I detta skede bedöms att tillkommande bostäder innehåller gällande riktlinjer för buller. Bullersituationen ska studeras i planarbetet.

Luftföroreningshalterna förväntas ligga på gränsen för tillåtna halter vad gäller partiklar (39-50 µg/m³) och kvävedioxid (48-60 µg/m³).

Teknisk försörjning

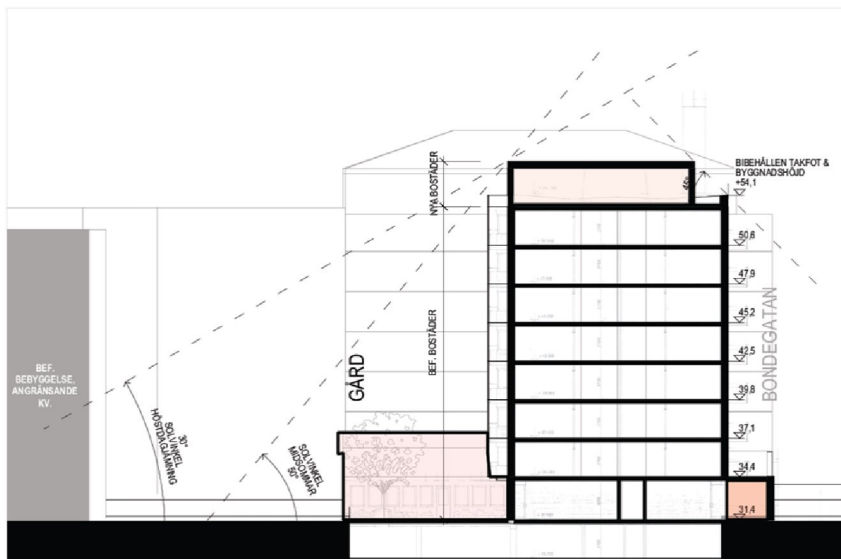
Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

Planförslaget

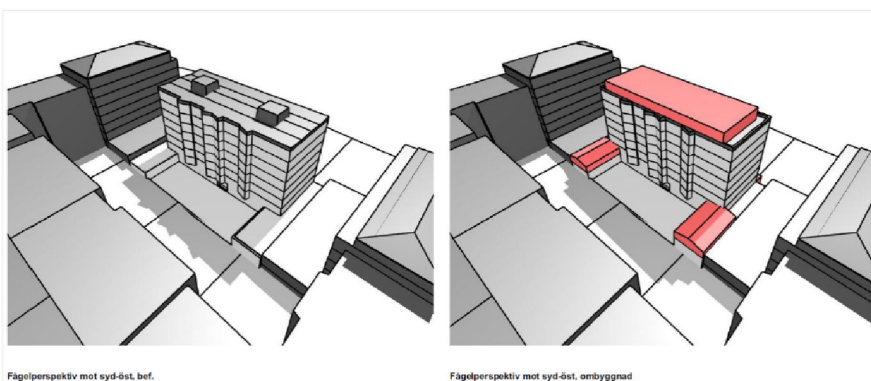
Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget som ligger till grund för planarbetet innebär en påbyggnad på huvudbyggnaden i en våning innehållande bostäder. Befintliga flyglar på gårdssidan föreslås en påbyggnad i en våning, också innehållande bostäder. Därutöver föreslås förgårdsmarken mot Bondegatan bebyggas med syfte att tillföra lokaler för verksamheter i bottenvåning samt bostäder. Lämpligheten av utbyggnaden mot

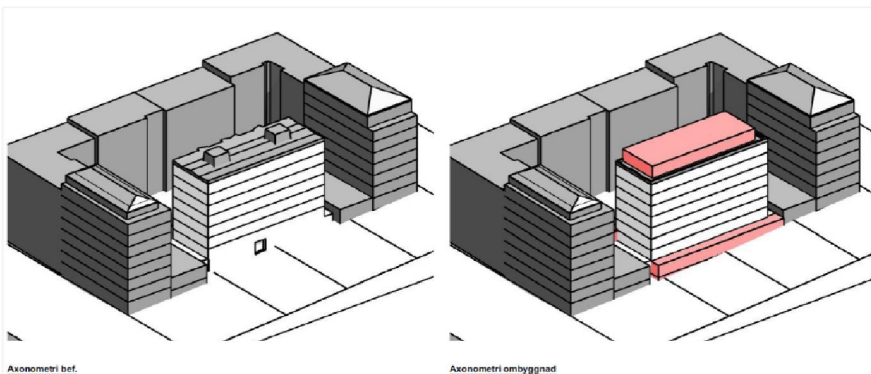
Bondegatan samt flyglarnas påbyggnad mot gårdssidan behöver särskilt studeras.



Sektion på förslaget. Röda ytor illustrerar ett tidigt förslag för påbyggnad respektive utbyggnad. Illustration: Total Arkitektur.



Fågelperspektiv. Röda ytor illustrerar ett tidigt förslag för påbyggnad. Illustration: Total Arkitektur.



Axonometri. Röda ytor illustrerar ett tidigt förslag för påbyggnad respektive utbyggnad. Illustration: Total Arkitektur.



*Fotomontage på tidigt förslag på utbyggnad mot Bondegatan.
Illustration: Total Arkitektur.*

Arkitektonisk idé

Den föreslagna påbyggnaden förhåller sig till platsens skala och utgör ett komplement till befintlig bebyggelse. Påbyggnaden med den indragna våningen samt påbyggnaden på flyglarna som föreslås innebär att 1960-talsarkitekturen fortsättningsvis får en framträdande roll. Föreslagen utbyggnad mot Bondegatan behöver särskilt studeras så att formen och gestaltningen varsamt möter Bondegatans stadsrum. Möjliggörandet av lokaler i bottenvåningen längs med Bondegatan fyller en viktig funktion i stadsrummet.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med cirka 15 bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

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

Förslagets utbyggnad mot Bondegatan möjliggör nya lokaler i bottenvåningen. Utbyggnadens utformning och användning kan bidra till ett mer levande gaturum vilket i sin tur kan bidra till en ökad upplevd trygghet på Bondegatan.

Jämställdhet

Föreslagna bostäder avses att uppföras som hyresrätter vilket innebär fler hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Även om det till antalet är få bostäder, är bostäderna ett bidrag till en jämnare fördelning av boendeformer i stadsdelen.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan på utvecklingen av näringslivet genom möjliggörandet av fler lokaler längs Bondegatan.

Kulturmiljö i en växande stad

Pahl 11 är gulklassad vilket innebär att fastigheten anses ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde. Pahl 11 ligger i en sluttning som gör att byggnaden upplevs som lägre än de intilliggande fastigheterna Pahl 3 och Pahl 10. En påbyggnad på huvudbyggnaden med en våning bedöms i detta skede inte påverka höjdskillnaderna nämnvärt. Höjd och utformning ska vidare studeras i planarbetet.

Arkitektur och gestaltning

Påbyggnaden föreslås i en våning med indrag mot gata och gavelsidorna mot väst och öst. Påbyggnadens fasad mot innergården föreslås ligga i liv med befintlig byggnad. Den föreslagna utformningen innebär att befintlig byggnads ursprungliga höjd samt angränsande brandgavlar fortfarande framträder tydligt i kvarteret. En huvudprincip är att befintlig byggnad ska ligga till grund för påbyggnadens gestaltning gällande proportioner och uttryck. Det ska i planarbetet studeras hur påbyggnaden påverkar stadsbilden. Sol- och skuggstudier ska också tas fram för att avgöra om påbyggnaden har någon påverkan på intilliggande fastigheter.

Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär att förgårdsmark tas i anspråk och att entréerna behöver flyttas ut mot fastighetsgräns. Trottoarens utbredning kommer att vara densamma.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bullernivåerna för vägtrafik vid fasad varierar idag mellan 60 och 75 dBA enligt den översiktliga bullerkarteringen. Gården utgör en tyst miljö med bullernivåer mellan 40 och 45 dBA. Med genomgående eller små lägenheter bör gällande riktvärden för buller kunna klaras. Det finns risk för buller från fläktar/kylinstallationer på tak. Bullersituationen kommer att studeras i planarbetet.

Halterna av kvävedioxider överskrider inte gällande riktvärden

idag. Tillkommande bebyggelse bedöms troligtvis inte leda till ett överskridande av MKN för kvävedioxid. Luftkvaliteten kommer att studeras närmare i fortsatt planarbete.

Teknisk försörjning

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

Planprocess

Process

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

Undersökning om 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 Kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	augusti 2023
Granskning	mars 2024
Antagande SBN	augusti 2024

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 15 bostäder i form av en påbyggnad ovanpå huvudbyggnaden, påbyggnad på vardera flygel samt i utbyggnad mot Bondegatan. Bostäderna avses att uppföras som hyresrätter och ligger inom tunnelbanas influensområde.

Enligt översiktsplanen ska värdeskapande kompletteringar möjliggöras som bidrar till stadens mål. Genom att möjliggöra för fler bostäder och mer yta för kommersiella lokaler genom en utveckling av befintlig förgårdsmark är planförslaget positivt för stadslivet och en del i att uppnå översiktsplanens intentioner. Den aktuella fastigheten ligger centralt, i ett bra kollektivtrafikläge med olika byggnadsstilar. En påbyggnad på huvudbyggnad och på flyglarna måste ske med stor omsorg och hög kvalitet utifrån arkitektur och gestaltning, där bland annat kompositionen i kvarteret blir viktig att studera. Det är även viktigt att studera och bedöma den upplevda fasadens höjd mot gatan och omgivande bebyggelse utanför kvarteret samt på- och utbyggnadens påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv.

Kontoret är positivt till planförslaget som bidrar till fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge och har potential att tillföra stadskvaliteter i gaturummet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT