

**Handläggare**  
Pitchayan Buachoom  
Telefon 08-508 27 492**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till Detaljplan för Pahl 11 i stadsdelen Södermalm (cirka 5 bostäder och lokal för centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder    Anna Lina Axelsson  
Bitr avdelningschef   Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av envånings påbyggnad på huvudbyggnaden på fastigheten Pahl 11. Detaljplanen möjliggör även en delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler under mark. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Detaljplanen bidrar även till utökade servicemöjligheter i området genom att möjliggöra lokaler i bottenvåningen. Fastigheten Pahl 11 ägs av Fastighets Ab Stadshus.

Plansamråd genomfördes under perioden 12 september till 24 oktober 2023. Under samrådet inkom totalt 28 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller påverkan på kulturmiljön, risk för människors hälsa och säkerhet avseende luftkvalitet och förorenade områden. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

planarbetet: förslagets påverkan på kulturmiljön och förorenade områden inom fastigheten som har påverkan på människors hälsa.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i form av envånings påbyggnad på huvudbyggnaden på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör även en delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler under marken. Det nya tillägget ska anpassas till befintlig stadsbild i både skala och gestaltning.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet är beläget på Bondegatan 37-39 på fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 1 400 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

- Blomsterfonden, Eriksdalslunden, del av Södermalm 5:2 invid kv Halmen, dnr. 2021-14212, startskede, cirka 45 vård- och omsorgsbostäder med verksamheter i bottenvåning.
- Fatburen 1 m.fl. Söderhallarna, dnr. 2018-05872, överklagande, centrumändamål.
- Färgarplan, Södermalm 8:57, dnr. 2015-10893, planskede, cirka 50 bostäder och centrumändamål i bottenvåningarna.
- Detaljplan för fastigheten Sommaren 10 m.m., dnr. 2021-14709, planskede, cirka 90 bostäder för vård och äldre samt centrumändamål i bottenvåningarna.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller

- Stadsplan Pl 5061 antagen år 1957

Planområdet är utpekad för bostäder där bottenvåningen får användas för kontor eller sådan handelsverksamhet, som provas icke vara störande för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

### Markägförhållanden

Fastigheten Pahl 11 ägs av Fastighets Ab Stadshus.

### Relaterade beslut och styrande dokument

### 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 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**

Inom planområdet står idag ett flerbostadshus i åtta våningar som utgörs av bostäder från andra våningen och uppåt samt lokaler i bottenvåningen. Byggnaden är från 1974 och har en tidstypisk utformning med slätputsad fasad, symmetriskt placerade fönster, balkonger och platt tak.

Inåt gården veckas fasaden av både balkonger och burspråk och innergårdens mark är täckt med betongsten med cirkelmönster. På innergården finns också låga gårdshus ihopkopplade med bostadshuset som innehåller både lokaler och tvättstuga. En yta med

plantering utgör gränsen mot intilliggande fastigheter i norr. Huset är inte placerat enligt gällande detaljplan utan har ett något indraget läge mot Bondegatan där också planteringar finns. Anledningen till indraget är troligen att man då kunde bygga ytterligare en våning men med bibehållen hushöjd tack vare det platta taket.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Samrådsförslaget möjliggör sex bostäder i form av envånings påbyggnad på huvudbyggnad, samt 650 kvadratmeter tillkommande BTA för lokaler i bottenvåningen. Förslaget föreslår även att tillföra en grön bostadsgård med möjlighet till ett sammanhängande gårdsrum i kvarterets inre. Ambitionen är att befintliga grönvärden bevaras och berikas i så stor mån som möjligt. Kopplingen mellan gård och gata föreslås förstärkas.



*Illustrationsplan på förslaget där den gröna gården illustreras (Total arkitektur).*

### Arkitektonisk idé

Förslaget lyfter fram, öppnar upp och låter byggnaden få en mer aktiv närvaro i staden genom att möjliggöra för lokaler och verksamheter i bottenvåningen ut mot Bondegatan. Minst 50% av fasaden för det nya tillägget ska vara utförd i genomsiktligt material, förslagsvis gestaltade som glaspaviljonger. På så sätt skapas förutsättningar för ny utåtriktad verksamhet som stärker kopplingen till gatan. Påbyggnaden föreslås utformas med ett platt tak där byggnadsavslut och takfot ska utformas i falsad plåt likt befintlig vid planens antagande.





*Sockelvåningen föreslås aktiveras med glaspaviljonger som ligger mot trottoaren. Publika lokaler samt nya bostadsentréer tillförs. Verksamheter och funktioner tillåts annonsera sig mot gaturummet, om än med respekt för och i harmoni med ursprunglig byggnads relativt återhållsamma uttryck (Total arkitektur).*

Den föreslagna takterrassen mot gatan skapar ett indrag för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande från gatunivå.



*Ursprungligt byggnadsavslut återskapas och ges ett mer kraftfullt uttryck. Tillkommande påbyggnadsvolym föreslås utföras indragen från gatan (Total arkitektur).*

Val av material och kulörer tar sin utgångspunkt i den befintliga byggnaden. I sockelvåningen föreslås att den lätt vinröda konststenfasaden bevaras och ges ett mer framträdande intryck.

Ursprunglig ljus tegelfärgad ädelputs ska återskapas i fasadens övre delar och i påbyggnadsvåningen. Byggnadsavslut och takfot föreslås utföras i falsad takplåt likt befintligt och ges en mörkare brunröd kulör mer lika ursprungligt utförande. Fönster och balkongfronter föreslås ges en brunröd harmoniserande ton.

### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att väg till och från miljörum justeras så att förgårdsmarken fredas. Gestaltningen och höjden på framförallt påbyggnaden ska studeras i kommande skede. Det ska även säkerställas att planförslaget inte påverkar kulturmiljön negativt.



PAHL 11

*Föreslagen påbyggnad markerat med rött som särskilt ska vidarestuderas i kommande planarbete (Total arkitektur).*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom att möjliggöra cirka 5 bostäder inom tunnelbanans influensområde.

### En socialt sammanhållen stad

### Trygghet

Förslag till ny bostadsbebyggelse medför ökad uppsyn över gatan och små lokala platsbildningar förstärker tryggheten i kvarteret.

### **Jämställdhet**

Närhet till service har tillsammans med ökad känsla av trygghet positiva effekter ur ett jämställdhetsperspektiv. Stadsmiljöer som upplevs som trygga gynnar stadens alla invånare.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Lokaler för centrumändamål bidrar till utvecklingen av näringslivet i området.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

Kulturmiljöns värden för fastigheten Pahl 11 har omhändertagits med planbestämmelser på plankartan där det framgår att den markerade takfoten av plåt och fasad av ljus puts ska säkerställas. Norrsidans vinklade burspråk och stor del av den befintliga förgårdsmarken bekräftas i plankartan.

### **Arkitektur och gestaltning**

Förslaget innebär att stadsbilden i området förändras genom att del av förgårdsmarken mot Bondegatan aktiveras med lokaler/restauranger. Förgårdsmarken rymmer idag ett antal träd och buskar men är till stor del underutnyttjad och kan vid tillfällen upplevas som otrygg. Att aktivera bottenvåningen och förgårdsmarken anses som ett positivt inslag i den byggda miljön där fler människor möts och fler ögon blickas mot entrén.

Utformningen av påbyggnaden utgår från befintligt hus för att skapa en harmonierande helhet. Ett indrag i form av takterrasser skapas mot gatan för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande. Överlag bedöms förslaget ha en positiv påverkan på stadsbilden där ett arkitektoniskt värde tillförs fastigheten och kvarteret.

### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget innebär att del av förgårdsmark tas i anspråk men innebär inga nämnvärda konsekvenser för trafiken i området. Trottoarens utbredning kommer att vara densamma.

24 nya cykelparkeringar föreslås placeras i en komplementbyggnad på innergården. Planområdet angörs idag från Bondegatan. Parkering för boende sker i garage med infart från Bondegatan. Parkeringsgaraget rymmer idag 34 p-platser.

### **Grön och vattennära stad**

Takdagvattnet kommer där så är möjligt ledas till förhöjda växtbäddar på innergården och i förgårdsmarken för infiltrering,



rening och fördröjning innan eventuellt bräddat dagvatten leds vidare till kommunens ledningsnät. Stuprör som placeras på husets kortsidor kan med fördel ledas till översilningsytor för rening infiltration och fördröjning.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Med föreslagen dagvattenhantering minskar flödet efter exploatering jämfört med dagens situation. Andelen hårdgjorda ytor kommer att minska genom att fastigheten får fler grönytor jämfört med dagens situation och resulterar i ett mindre dagvattenflöde.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Den nya bebyggelsen bedöms ge ingen eller mycket liten negativ påverkan på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse.

Trafikbullerförordningen uppnås för både nuvarande och tillkommande bostäder.

Fastigheten Pahl 11 har ett instängt område i förgårdsmarken mellan byggnaden och Bondegatan som planeras byggas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid denna yta kommer byggnaden att byggas ut och det bildas en takyta istället för en instängd yta. Den nya takytans dagvatten föreslås anslutas till en växtbädd för bevattning, rening, infiltration och fördröjning. Detta kommer att medföra en säkrare dagvattenhantering där skyfallsvattnet inte har möjlighet att rinna in i byggnaden samt att risken med bräddning via ytavrinning till Bondegatan blir mindre.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 september till 24 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på Södermalms stadsdelsförvaltning, Virkesvägen 3 samt på

stadsbyggnadskontorets hemsida, [start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner).  
samt på stadsbyggnadskontorets hemsida,  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte  
publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm lördagen den 16  
september 2023. Samrådsmöte hölls den 28 september 2023 i  
Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4 där 7  
personer närvarade.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 vid  
beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med  
stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

#### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det har kommit in totalt 28 yttranden under samrådet, varav 20 är  
från remissinstanser, sex är från sakägare och två från övrig  
allmänhet. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och  
framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller påverkan på  
kulturmiljön, risk för människors hälsa och säkerhet avseende  
luftkvalitet och förorenade områden. Sakägare och närboende som  
framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget.

Kontoret föreslår att förslagets påverkan på kulturmiljön och  
påbyggnadens påverkan på stadsbilden vidarestuderas samt att det  
säkerställs att det inte är någon risk för människors hälsa och  
säkerhet i planområdet.

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte  
kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i  
6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta  
utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen  
i samband med plansamråd om huruvida planen kan antas medföra  
betydande miljöpåverkan har skett.

#### 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:

Granskning	april 2024
Antagande SBN	september 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 då det bidrar med bostäder i ett centralt läge på Södermalm. Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter och goda boendemiljöer samt att nya platser skapas och gaturum aktiveras.

Bostäderna utgör ett tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Kontorets samlade bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**