

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Pahl 11 i stadsdelen Södermalm,**

### **Dp 2022-04693**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Hur samrådet bedrivits.....	2
<b>Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets</b>	
<b>ställningstagande.....</b>	<b>2</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	2
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar.....	5
Övriga remissinstanser .....	7
Sakägare enligt fastighetsförteckning.....	8
Övriga, ej sakägare .....	9
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>10</b>
Föreslagna förändringar.....	10

## **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra cirka 6 bostäder genom en påbyggnad på huvudbyggnad samt en upphöjd gård med syfte att utöka lokalyta i bottenvåningen. Planförslaget möjliggör även en delvis utbyggnad mot Bondegatan i bottenvåningen med syfte att inrymma lokaler. Planförslaget sändes ut på samråd 2023-09-12 - 2023-10-24. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller 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 planarbetet: påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv, kulturmiljö och risk för människors hälsa och säkerhet. Kontoret föreslår att förslaget justeras så att påverkan på kulturmiljön och

påbyggnadens påverkan på stadsbilden tydligt framgår samt att det säkerställs att det inte är någon risk för människors hälsa och säkerhet i planområdet.

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

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Det nya tillägget ska anpassas i befintlig stads- och landskapsbild i både skala och gestaltning. Det planeras för cirka 6 bostäder.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2023-09-12 - 2023-10-24. 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, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen den 16 september 2023. Samrådsmöte hölls 2023-09-28 i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4 där 7 personer närvarade.

### **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Nedan redovisas synpunkter som inkom under samrådet. Länsstyrelsens synpunkt redovisas i sin helhet, övriga sammanfattas. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2022-04693. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

## Statliga och regionala myndigheter och förbund

### Länsstyrelsen

#### Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder i form av påbyggnad av en våning på befintlig byggnad. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

#### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljö kvalitetsnormer för vatten, och hälsorisker med avseende på förorenad mark och luftkvalitet. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter som rör luftkvalitet och gestaltning.

#### Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Det framgår av planhandlingarna att kommunen avser undersöka potentiella markföroreningar från angränsande fastighet Pahl 3 under planarbetet. Om det visar det sig att marken inom planområdet är förorenad behöver kommunen bedöma risken att föroreningar sprider sig till vattenförekomsten Strömmen samt vid behov visa på lämpliga åtgärder så att inte MKN för vatten äventyras.

#### Hälsa

##### *Förorenade områden*

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiella förorenade områden, EBH-stödet, finns det uppgifter om en grafisk industri på angränsande fastighet. Vid grafisk verksamhet kan flyktiga ämnen ha använts. Dessa ämnen tränger in i bostäder via ånga och är cancerframkallande.

Kommunen behöver utföra relevanta undersökningar och utifrån dessa säkerställa att planförslaget inte medför någon risk för människors hälsa. Kommunens egna bedömningar, ställningstaganden och förslag på eventuella åtgärder behöver tydligt finnas redovisade planbeskrivningen.

#### *Luftkvalitet*

Av samrådsunderlaget framgår att miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft inte överskrids. Halterna för NO<sub>2</sub> och PM<sub>10</sub> ligger dock strax under gränsvärdena för MKN. Miljö kvalitetsmålet för Frisk luft klaras varken för PM<sub>10</sub> och NO<sub>2</sub> och enligt luftutredningen

(Tyréns, 2023-05-03) medför planförslaget en försämring av luftkvaliteten avseende PM10 och NO2. Av planbeskrivningen framgår att kommunen endast tittat på ett årsmedelvärden för PM10. Kommunen behöver även visa att dygnsmedelvärden för PM10 klarar gränsvärdena inom planområdet och vid behov införa lämplig reglering på plankartan.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

#### Luftkvalitet

Aktuell forskning konstaterar att det inte finns några tröskeleffekter för när negativa hälsopåverkan kan uppstå av luftföroreningar och därför bör så låga halter som möjligt eftersträvas. Länsstyrelsen instämmer med vad som framkommer i luftutredningen (Tyréns, 2023-05-03) att friskluftsintag på fastigheten bör vara vända mot sida med bäst luftkvalitet, d.v.s. mot innergården. Detta bör om möjligt regleras i plankartan för att förbättra inomhusmiljön för boende.

Under rubriken Planeringsförutsättningar i planbeskrivningen redogör kommunen för NO2. Kommunen bör även redogöra för planeringsförutsättningarna för PM10.

#### Gestaltning

I kulturmiljöanalysen (Reichmann antikvarier, 2023-05-11) framgår att majoriteten av husen i området ofta har fasader av puts i mustiga jordiga kulörer såsom brunt, terrakotta, grått och grönt. Den allmänna upplevelsen är att husen håller en gemensam höjd men att fasaderna är varierande. Den likartade färgskalan gör dock att bebyggelsen ändå hålls ihop. På plankartan regleras att fasad över bottenvåning ska utföras i ljus puts. Om ambitionen är att byggnadens fasad fortsättningsvis ska ansluta till bebyggelsens enhetliga och jordiga färgskala kan det vara lämpligt att se över regleringen av formuleringen ”ljus puts”.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

#### Trafikförvaltningen

Ingen erinran.

#### Storstockholms Brandförsvär

SSBF ser positivt på att utrymning sker utan hjälp av räddningstjänsten och att den planeras vara enhetlig även i tillbyggnaden. Brandskyddsbeskrivningen berör endast

tillbyggnaden, SSBF vill skicka med till byggherren att det är bra om en uppdaterad brandskyddsdokumentation upprättas för hela byggnaden efter genomfört projekt, då detta underlättar drift och underhåll.

Trafikverket  
Ingen erinran.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap  
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap påpekar att det finns två skyddsrum på fastigheten Pahl 11 och att en certifierad skyddsrumssakkunnig med kvalificerad behörighet ska utfärda ett utlåtande om huruvida skyddsrummen påverkas av byggnationen innan bygglov beviljas.

Swedavia  
Ingen erinran.

Luftfartsverket  
Ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande  
*Relevanta undersökningar ska göras och bestämmelser ska införas för att säkerställa så att planen inte medför någon risk för människors hälsa och säkerhet. Planbeskrivningen kompletteras med PM10. Övriga synpunkter beaktas i kommande arbete.*

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

Lantmäterimyndigheten  
Lantmäterimyndigheten anser att plankartan är något otydlig gällande användningen i bottenvåningen, specifikt kring om s1-beteckningen endast tillåter centrumanvändning eller om bostadsanvändning också är tillåten. Lantmäterimyndigheten påpekar att Pahl 11 ägs av Fastighetsaktiebolaget Stadshus enligt fastighetsregistret. Lantmäterimyndigheten föreslår även att rubriken "Fastighetsindelningsbestämmelser" kan tas bort då inga sådana bestämmelser finns i planen.

Stadsdelsnämnden  
Stadsdelsnämnden är positiv till förslaget och anser att påbyggnaden integreras väl i stadsbilden. Paviljongernas transparens bedöms bidra till ett livligt stadsrum och öka trygghetskänslan. Stadsdelsnämnden ser positivt på ökade grönytor på fastigheten, vilket förväntas minska dagvattenflödet och förbättra det lokala klimatet.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är sammantaget positiva till förslaget men anser att plankartan bör förses med en planbestämmelse som reglerar förgårdsmarkens hårdgöringsgrad. Det ska göras en markundersökning för att undersöka förekomst av föroreningar i mark, grundvatten och inomhusluft. Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhäver att provtagning av inomhusluft bör utföras under vinterhalvåret för att ge mest tillförlitligt resultat.

**Trafikkontoret**

Trafikkontoret ställer sig positivt till att det tillkommer bostäder och lokaler i ett centralt läge inom staden nära service och kollektivtrafik. Trafikkontoret saknar information gällande lokalernas inlast/sophantering, framförallt om lokalerna delas upp samt om lokalerna kommer nyttja miljörummet. Trafikkontoret anser att en minskning av den värdefulla gröna förgårdsmarken har negativa konsekvenser. Publika lokaler och öppnad bottenvåning kan förbättra stadslivet, och glaspaviljonger är möjliga om de innehåller publika funktioner. Dock är det bekymrande att en stor del av paviljongen avsätts för "inlast/avfall lokal", vilket inte bidrar till stadslivskvaliteter och kan påverka den gröna förgårdsmarken negativt. Trafikkontoret önskar att detaljplanen reglerar paviljongernas användning för att skydda den gröna förgårdsmarken. Trafikkontoret framhäver även att det är svårt att utläsa hur dagvattenhanteringen kommer att fungera på förgårdsytan.

**Exploateringskontoret**

Exploateringskontoret har inget att erinra mot planförslaget som sådant. Exploateringskontoret påpekar att det finns behov av några förtydliganden i planbeskrivningen vid rubrik för genomförande. Bland annat om ansvarsfördelning och ekonomiska frågor.

**Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet stödjer en eventuell påbyggnad av huvudbyggnaden men anser att den bör minimeras för att reducera synligheten från gatan. Stadsmuseet betonar behovet av att ytterligare undersöka synligheten av fläktrummen. Liksom kulturförvaltningen anser stadsmuseet att tillbyggnader mot Bondegatan skulle påverka platsens natur- och kulturhistoriska värden och stadsbild negativt. Stadsmuseet motsätter sig även glaspaviljonger och en upphöjd innergård på grund av deras påverkan på byggnadens karaktärsdrag och den ursprungliga markbeläggningen. Stadsmuseet ifrågasätter också förslaget om ljus puts ovan bottenvåningen, samtidigt som de betonar att en antikvarisk konsekvensanalys bör genomföras i det fortsatta planarbetet för att belysa konsekvenserna för kulturmiljön.

**Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form. Rådet efterfrågar en nättare gestaltning av taket och en översiktsvy som tydligt visar påbyggnadens påverkan på stadsbilden. Rådet betonar att förgårdsmarken är viktig att värna, och att paviljonger mot gatan inte bör uppföras. Rådet påpekar att befintliga träd och buskar är välgörande i ett gatuavsnitt som i övrigt saknar grönska och även en viktig del av fastighetens kulturhistoria. Därtill påpekar rådet att bostadsentrén bör bevaras, med en koppling till den nya innergården för att bevara dagsljusinsläpp genom t.ex. en trappa. Rådet föreslår även att puts på fasaden bör vara i ljus kulör och att balkongerna bör behållas vita.

**Utbildningsförvaltningen**

Ingen erinran.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planhandlingarna kompletteras och justeras med korrekt information. Gestaltning av tak och påbyggnad ska studeras vidare i kommande planarbete. Övriga synpunkter noteras och beaktas i kommande planarbete.*

**Övriga remissinstanser****Stockholm Vatten och Avfall AB (VA)**

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) framhäver att det förutsätts att befintliga servisledningar till fastigheten för vatten, spillvatten respektive dagvatten kommer att användas. Samt informerar om intern tryckstegring kan erfordras för tappställen över nivån +55 meter, som bekostas av byggaktören.

**Stockholm Vatten och Avfall AB (Avfall)**

SVOA framhäver vikten av att effektiv avfallshantering bör integreras tidigt i planprocessen för att säkerställa tillräckliga utrymmen och kapacitet för bostäder och verksamheter. SVOA betonar behovet av att följa gällande riktlinjer vid förändringar inom fastigheter och uppmanar till planering för förpackningsavfall med tanke på kommande ändringar i insamlingsansvar. En detaljerad avfallsutredning för planområdet föreslås för långsiktigt fungerande lösningar. Vidare poängteras vikten av att tidigt planera för fettavskiljare i verksamheter och följa stadens riktlinjer för att säkerställa smidig och trafiksäker avfallshantering.

**Stockholm Exergi**

Stockholm Exergi framhäver att det finns fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar inom planområdet och påpekar att det är bra med tidig information och samrådsmöte vid eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar. Är detta aktuellt

menar Stockholm Exergi att det är viktigt att teckna genomförandeavtal med byggaktören snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Ellevio

Ingen erinran.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen påpekar att de antikvariska råden ska följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planhandlingarna kompletteras med förtydligande gällande avfallshantering. Övriga synpunkter noteras i kommande planarbete.*

### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

Privatperson 43

Personen anser att lokalerna i bottenvåningen är positivt för kvarteret. Personen anser dock att solstudierna varken stämmer överens med nuläget eller det föreslagna scenariot. Personen anser även att en påbyggnad på huvudbyggnaden är för högt och olyckligt för den framtida utvecklingen av kvarteret.

Privatperson 49 & 58

Personen anser att byggnaden på fastigheten Pahl 11 idag redan är för hög och skymmer soltimmarna för boende i området. Påbyggnaden skulle försämra ljusinsläpp ännu mer och passar inte in i kulturkvarteren anser personen. Personen önskar att det inte blir ytterligare en byggarbetsplats i området och föreslår istället att pengar investeras i att renovera Pahl 11s innergård och gatuplan. Personen anser även att hyresgästerna inte fått ta del av informationen som utlovades via post och att ett stort antal hyresgäster är emot förslaget samt är rädda för hyreshöjningar som projektet medför. Personen framhäver att hyresgästerna har haft dålig inomhusmiljö i många år och att detta inte har åtgärdats av hyresvärderna. Personen framhäver även att ritningarna till förslaget är delvis missvisande och döljer proportioner som drabbar grannar negativt samt att det är viktigt att dimensionera för olyckslaster och att förslaget medför buller mellan husen och närliggande kvarter.

Bostadsrättsföreningen Keders 15

Föreningen är positiv till den delvisa utbyggnaden mot Bondegatan, upphöjd innergård och bättre lokalanvändning på markplan med syfte att förbättra området. Föreningen är skeptisk till en våningspåbyggnad på huvudbyggnaden och är oroliga över att påbyggnaden kan göra närliggande områden mörkare och minska soltimmarna för boende i närheten. Föreningen anser även att en



påbyggnad riskerar att skapa en högre skala i hela området och öppna upp för fler påbyggnader eller utbyggnader i framtiden.

#### **Bostadsrättsföreningen Pahl 8**

Föreningen anser att förslaget förändrar stadsdelens karaktär utan ett samlat grepp. Föreningen är särskilt kritisk mot en vånings påbyggnad ovanpå huvudbyggnaden. Föreningen anser att förslaget förändrar stadsbilden negativt och gör Pahl 11 ännu mer dominant. Bristen på en konsekvensbeskrivning och dagsljusstudier i planförslaget oroar föreningen. Föreningen efterfrågar ett mer omfattande beslutsunderlag och motiverar att de sex nya lägenheterna föreslås på bekostnad av betydande försämringar för många boende.

#### **Bostadsrättsföreningen Åsöborg**

Föreningen anser att en påbyggnad på huvudbyggnaden samt en upphöjd gård påverkar deras fastighet negativt och påpekar att möjligheten till ljusinsläpp begränsas. Föreningen anser även att sektion A-A är missvisande då den inte visar hur smal deras gård är.

#### **Privatperson 66**

Personen påpekar att hyresvärden inte har gått ut med korrekt information. Hyresvärden har satt upp lappar där det framgår att en inbjudan ska komma från Stockholms stad. Denna kom enligt personen aldrig till boende i huset. Personen hade förväntat sig information om vad som kommer att ske med huset. Personen framför synpunkter på befintlig boendemiljö och menar att hyresvärden inte åtgärdat de anmälningar som skickats in. Personen ställer sig fundersam till hur ljudmiljön kommer att bli när det byggs på en våning och hur brandsäkerheten kommer att se ut.

#### **Övriga, ej sakägare**

Nedan redovisas inkomna synpunkter från personer eller föreningar/organisationer som inte står skrivna på en adress i fastighetsförteckningen, samt från personer som inte har angivit någon adress eller fastighetsbeteckning i deras yttrande.

#### **Privatperson 40**

Personen anser att det är ett bra och välbehövligt projekt och ser gärna att det byggs på högre än vad förslaget visar. Personen anser även att det är bra med lokaler i bottenvåningen.

#### **Privatperson 44**

Personen är negativt inställd till förslaget och anser att förslaget påverkar boendesituationen negativt då det förstör ljusinsläpp och pekar på att huvudbyggnaden redan är hög som det är i nuläget.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret anser att det är olyckligt att boende inte fått information om samrådsmötet men påpekar att informationen alltid annonseras i lokaltidningen samt skickas ut till fastighetsägarna i närområdet. I det här fallet har det blivit en miss i kommunikationen mellan byggaktören och stadsbyggnadskontoret gällande vem som förmedlar informationen till boende i huset. Ritningar ska korrigeras och planens påverkan i ett större perspektiv studeras vidare till granskningen. Övriga synpunkter noteras.*

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har knäckfrågor som berör framförallt påbyggnadens påverkan för närboende och stadsbilden samt utbyggnaden mot Bondegatan identifierats.

Kulturmiljöanalysen som har tagits fram i planarbetet redovisar för att förgårdsmarken bör bevaras i befintligt utförande. Vidarestudier kring påbyggnadens och takets utformning samt en antikvarisk konsekvensanalys föreslås i nästa skede. Det ska även säkerställas att det inte är någon risk för människors hälsa och säkerhet.

**Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Påbyggnadens påverkan på stadsbilden
- Påverkan på kulturmiljön
- Förorenade områden på fastigheten med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten och människors hälsa och säkerhet.

Kontoret föreslår att förslaget justeras så att påverkan på kulturmiljön och påbyggnadens påverkan på stadsbilden tydligt framgår samt att det säkerställs att det inte är någon risk för människors hälsa och säkerhet i planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Anna Lina Axelsson  
planchef

Pitchayan Buachoom  
stadsplanerare