

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Båtsmannen Större 19 i stadsdelen Södermalm (ca 5-15 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Sammanfattning

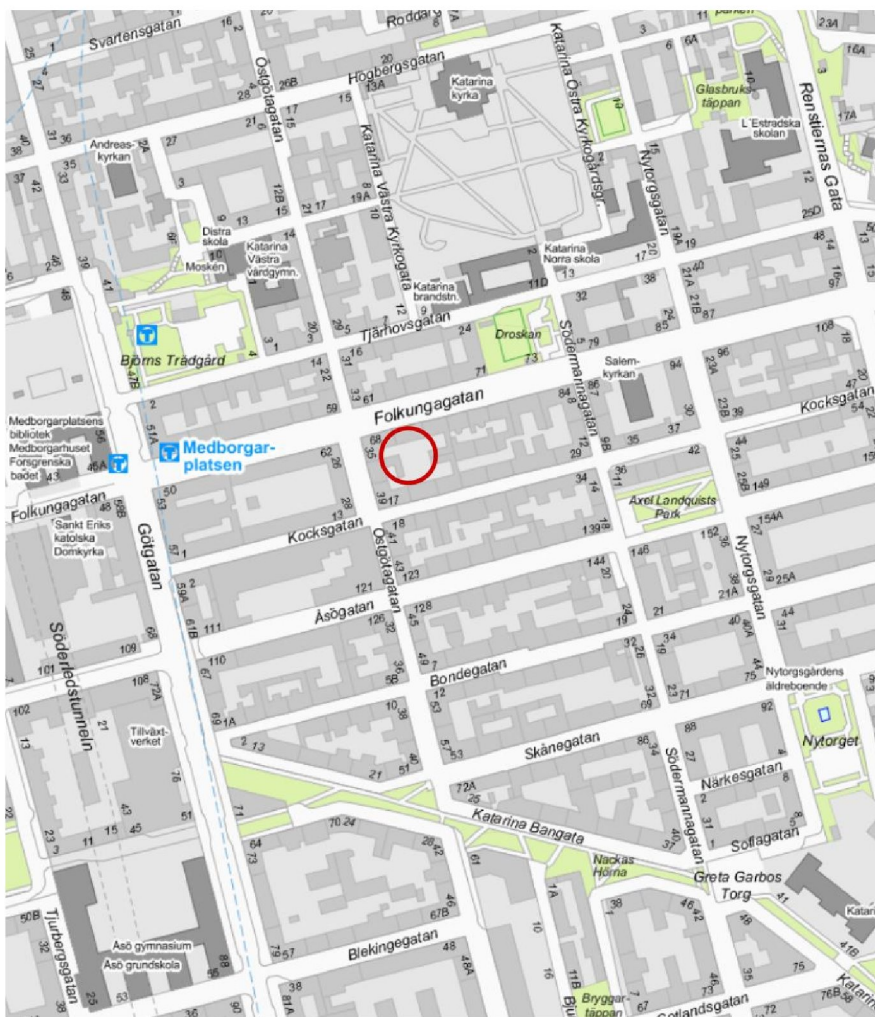
Förslaget innebär att kvarteret Båtsmannen Större 19 på Södermalm kompletteras med ca 5-15 bostäder inne på gården. Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Båtsmannen Större 19. Marken är i privat ägo. Planavtal har tecknats i januari 2017.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bostäder på gården kan provas i en planprocess. Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det innebär fler bostäder i ett centralt, kollektivtrafiknära läge. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och ge identitet till platsen, men också ta hänsyn till kulturhistoriskt klassade byggnader och miljöer.

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



Karta som visar planområdets lokalisering på Södermalm. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder inne på gården inom kvarteret Båtsmannen Större 19 på Södermalm. Detaljplanen ska bidra med fler bostäder i ett attraktivt läge på centrala Södermalm och därmed utgöra ett steg för att öka antalet bostäder i Stockholm.

Bakgrund

Planområdet och kvarteret ligger centralt på Södermalm med närhet till både Medborgarplatsen och Slussen. Kvarteret Båtsmannen Större innehar bostäder med handel och restaurangverksamhet i bottenvåningen. Det tillhör östra Södermalm med Vitabergsparken, Sofia kyrka samt Nytorget i närområdet. I dagsläget är gården obebyggd och består av bänkar, en mindre sandlåda, förråd samt ställ för cyklar. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om att bebygga del av gård med nya bostäder.

Planområdets läge och omfattning

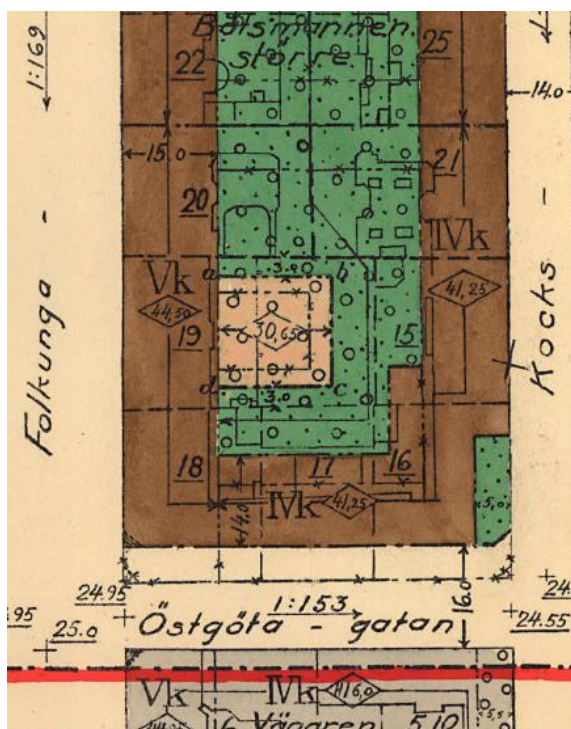
Planområdet har adress Folkungagatan 70 och bebyggelsen på fastigheten uppfördes år 1890 (byggnadsår 1889-1890). Läget är centralt på Södermalm med närhet till både Medborgarplatsen och Slussen. Gångavstånd till Medborgarplatsen är 450 meter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Båtsmannen Större 19 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Fastigheten omfattas idag av stadsplan (Pl 2121C) som medger bostäder (byggnad får uppföras högst 6 våningar). På gården finns byggrätt för social verksamhet i en (1) våning.



Utklipp från befintlig detaljplan (Dnr Pl 2121C)

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att gården går att bebygga. I detaljplaneprocessen ska föreslagen bebyggelse bland annat studeras utifrån ljusförhållanden på gården, närhet till grannfastigheter, höjder och gestaltning. Traditionellt på Stockholms innergårdar är bebyggelsen lägre och underordnar sig gathuset, vilket kommer vara förhållningssättet och utgångspunkten i projektet.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Riksintressen

Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Detta innefattar även Södermalm och således planområdet.



Flygbild på fastigheten Båtsmannen Större 19 med området markerat i rött.

Planförslaget

I planarbetet kommer möjligheten att komplettera fastigheten med bebyggelse för bostäder på gården att prövas. Dess utförande, storlek och form kommer att studeras under planprocessen. Bedömningen är att ca 5-15 bostäder kan rymmas beroende på utförande. Då fastigheten är grönklassad av Stadsmuseet (*"särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt"*), samt att det ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (enligt 3 kap Miljöbalken), ska hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen tas. Detaljplanen kommer bidra med fler bostäder i ett attraktivt läge på centrala Södermalm.



Panoramavy över gården



Bild på lekplats, hårdgjord yta, cykelställ och förråd.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Miljöfrågor som buller, kulturmiljö, dagvatten och förorenad mark, samt andra aspekter som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetets gång. Underlag för behovsbedömning kommer att inhämtas från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stadsmuseet. Kontorets tidiga bedömning är att planen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan. Behov av tillkommande förskoleplatser kommer utredas i samverkan med stadsdelsförvaltningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Detta innefattar även Södermalm och således planområdet.

Befintliga byggnader som omgärdar gården idag är från 1890 och är klassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificering som grön (*"Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt"*). Övriga hus i samma kvarter är grönklassade, eller även klassade som gul (*"Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde"*):



Planområdet markerat i rött.

Ljusförhållanden

I planbeskedet (Dnr 2014-11158) lyftes frågan om tillkommande bebyggelse och att denna ska ta hänsyn till gatuhusen. En aspekt som kan påverkas negativt av en högre bebyggelse är ljusförhållandena för kringliggande bebyggelse.

Ljusförhållanden och hur de kommer påverkas vid ett plangenomförande samt åtgärder kommer studeras under planarbetet.

Olägenheter för grannar

Då detaljplanen har som ambition att möjliggöra för fler bostäder kan detta innebära en olägenhet för befintliga boende i gatuhusen genom att avstånden mellan husen minskar, insynen ökar och gårdsyta tas i anspråk.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten
Detaljplanen ska beakta vikten av ökad extremnederbörd och översvämning vid hantering av dagvatten vid ett plangenomförande. En annan aspekt som bör prioriteras handlar om Mälarens behov av förbättrad status. En dagvattenutredning kommer därför att tas fram under planprocessen. Möjligheten av ett omhändertagande av dagvatten kommer ingå i utredningen liksom möjlighet att fördröja dagvatten på kvartersmark.

Ekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren och ett avtal om detta har upprättats mellan kontoret och fastighetsägaren.

Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till förslaget. Bostäderna som planeras bidrar med ett ökat utbud av bostäder i ett mycket attraktivt läge.

Gaturummet kommer inte förändras då bostäderna planeras att vara inne på bostadsgården. I planarbetet kommer frågorna kring volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse studeras. Andra aspekter som kommer studeras vidare under planarbetet är dagvattenhantering och ljusförhållanden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT