

Handläggare
Lina Fihlen
Telefon 08-50827452Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Råttan 13 i stadsdelen Södermalm (ca 30 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra en påbyggnad på befintligt flerbostadshus längs Krukmakargatan på Södermalm och därmed skapa nya bostäder. Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på ca 30 hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. Den aktuella fastigheten Råttan 13 ägs av Fastighets AB Krukmakargatan 16 (Einar Mattsson).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en påbyggnad är möjlig att pröva i en planprocess. Enligt översiktsplanen behöver en stor del av stadens utveckling ske genom värdeskapande kompletteringar med bostäder, verksamheter och anläggningar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden. Den aktuella byggnaden ligger centralt, kollektivtrafiknära och i ett idag relativt brokigt kvarter med olika byggnadsstilar och höjder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

Stadsbyggnadskontoret

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



Orienteringskarta.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder genom att möjliggöra en påbyggnad på befintligt flerbostadshus inom fastigheten Råttan 13 på Södermalm.

Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på ca 30 bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan på Södermalm och innefattar fastigheten Råttan 13 som är ca 2300 kvm. Fastigheten är en del av ett större slutet kvarter som ramas in av Torkel Knutssonsgatan, Krukmakargatan, Rosenlundsgatan och Hornsgatan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Råttan 13 ägs av Fastighets AB Krukmakargatan 16 (Einar Mattsson).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den nya översiktsplanen för Stockholm (laga kraft 23 mars 2018) 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.

Riksintresse

Hela Stockholm innerstad inklusive Djurgården ingår i riksintresse för kulturmiljövården.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten (PI 6648A) medger bostäder där bottenvåning får användas för affärs- eller kontorsändamål. Planen fastställdes 1979, efter att befintlig byggnad redan var uppförd. Byggnadsdjupet i planen är begränsat till 13 meter och våningsantalet till sju våningar. Högsta byggnadshöjd som tillåts är 40 meter. Befintligt flerbostadshus på fastigheten är idag planstridigt då det bland annat är något djupare än 13 meter.



Gällande detaljplan för fastigheten (PI 6648A från 1979).

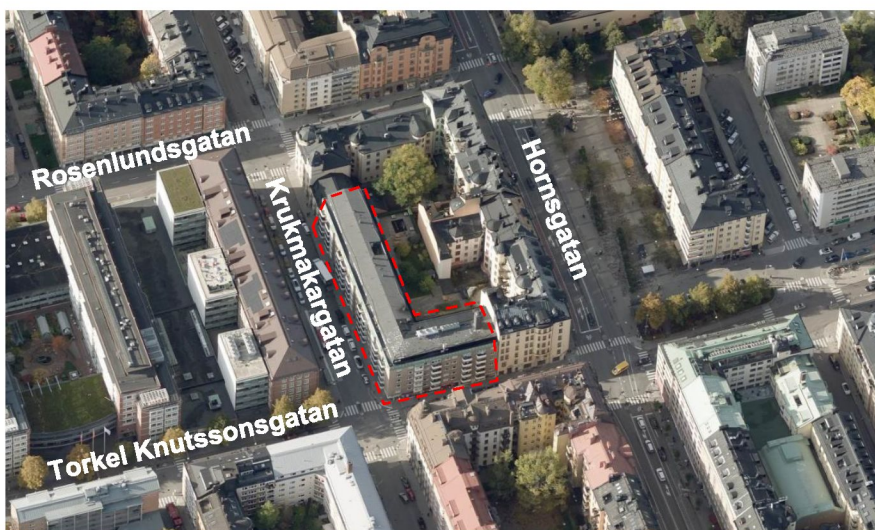
Tidigare kommunala beslut

2016 avslogs en bygglovsansökan för en påbyggnad på fastigheten på grund av planstridighet, dels då befintlig byggnad strider mot gällande plan dels att den föreslagna tillbyggnaden överskrider tillåten byggnadshöjd och tillåtet våningsantal.

Stadsbyggnadsnämnden föreslog i sitt beslut att en planprocess bör inledas då de såg positivt på att nya lägenheter kan skapas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge och att förslaget har stora kvalitéer.

Nuvarande förhållanden

Denna del av Södermalm utgör ett exempel på stenstaden, 1800-talets rutnätsstad med en sammanhållen bebyggelse. Typiskt är gatumönster, kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder. Det sammankopplade gatunätet gör det lätt att röra sig genom stenstaden. Där finns också en enhetlig höjdskala, småskalig fastighetsindelning och en tät integration av bostäder och verksamheter. Stenstaden blandar butiker och publika lokaler i bottenvåningarna vilket skapar levande gatumuljöer.



Flygfoto över platsen. Aktuell byggnad markerad med en röd linje.

Fastigheten Råttan 13 består av en befintlig byggnad som är uppförd i början av 1960-talet och ritades av Olle Zetterberg för Einar Mattsson AB. Byggnaden har sex våningar mot gatan och en indragen takvåning med vind som avslutar huset. Vindsplanet innehåller idag bostadsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter. Fasaderna har ett tidstypiskt uttryck i puts med en repetitiv fasad med balkonger. En bred takplåt i koppar markerar avslut på den del av fasaden som ligger i liv mot gatan.



Vy Krukmakargatan/Torkel Knutssonsgatan. Befintlig situation.

Byggnaden ingår i ett större slutet kvarter som avgränsas av Hornsgatan, Rosenlundsgatan, Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan. Övriga byggnader i kvarteret tillkom under 1900-talets första decennier. Inom kvarteret finns välbevarade gårdsrum med äldre gårdshus. Längs Krukmakargatan möter fastigheten en lägre byggnadskropp i två våningar. Byggnaden uppfördes ca 1905 och är en f d brand- och polisstation. Övrig bebyggelse i kvarteret är generellt högre än den aktuella fastigheten, även om våningsantalet är detsamma.



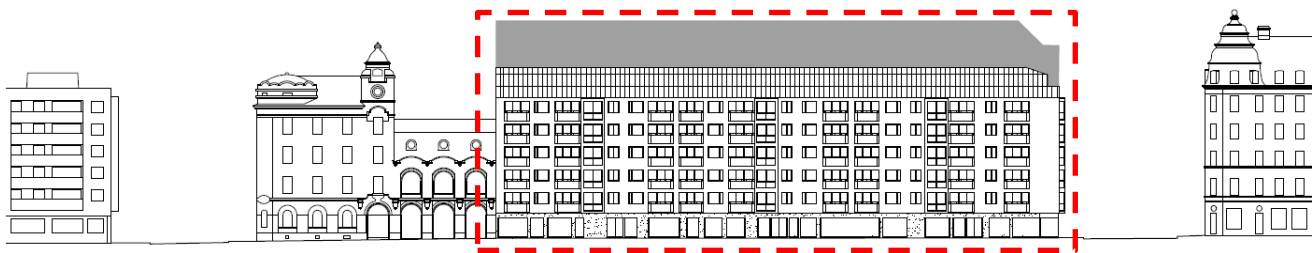
T.v. Vy längs Krukmakargatan, mot öster, som visar mötet mellan befintligt flerbostadshus på Råttan 13 och den gamla brandstationen på Råttan 10. T.h. Mötet med grannhuset mot Hornsgatan.

Fastigheten inrymmer idag 74 hyresrätter samt kontor och en större livsmedelsbutik i gatuplan. En innegård som är ca 1000 kvm ligger något upphöjd. Under gården och befintlig byggnad finns ett garage med ca 60-70 platser som har infart från Krukmakargatan.

Planförslaget



Fasad mot Torkel Knutssonsgatan som visar befintlig fasad med en grå yta som grovt markerar det område som föreslås utredas för en påbyggnad (bild Total Arkitektur).



Fasad mot Krukmakargatan som visar befintlig fasad med en grå yta som grovt markerar det område som föreslås utredas för en påbyggnad (bild Total Arkitektur).

Föreslagen bebyggelse innebär att befintlig vind och taköverbyggnad rivs och ersätts med två nya bostadsvåningar där den översta våningen föreslås som en vindsvåning. Den nya taknocken föreslås ansluta befintlig höjd för grannhuset mot Hornsgatan. I vindsplanets övre del skapas utrymme för fläktaggregat, teknik, installationer samt lägenhetsförråd. Syftet är att skapa en enhetlig takform utan exempelvis uppstickande byggnadsdelar eller fristående teknisk utrustning. Användningen av fastigheten föreslås fortsatt vara bostäder (B) med lokaler i bottenvåningarna.

Tillgänglighet

De nya bostäder som tillskapas kommer samtliga nås med hiss och ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

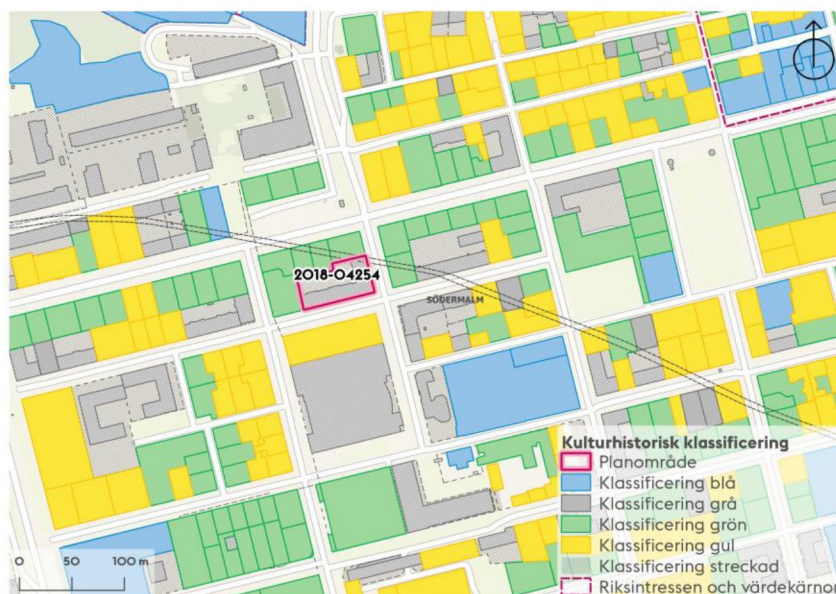
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning med miljökonsekvensbedömning behöver göras.

I tidigt samråd med Stadsmuseet och miljöförvaltningen gör de samma bedömning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö, stadsbild

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Fastigheten har ännu inte klassificerats av Stadsmuseet. Omgivande fastigheter i kvarteret är grönklassade, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Preliminärt bedömer Stadsmuseet att byggnaden på Råttan 13 har vissa eller särskilda kulturhistoriska värden och en positiv betydelse för stadsbilden. De bedömer att det är möjligt att pröva en påbyggnad, under förutsättning att det rör sig om en i helhet indragen takvåning som stämmer överens med befintlig byggnad och arkitektur, inklusive takform, material och dimensioner på fönstertytor osv. De anser att husets övriga

fasadgestaltning bör bevaras, inklusive delar och material såsom karaktärsskapande takomfattning i kopparplåt, fönster, fönsterindelning, ädelputs och natursten, fönsterlös brandgavel mot Råttan 10 mm.



Kulturarvsklassificering. Aktuell fastighet är idag inte klassad.

Störningar och risker

Luftkvalitet

Halterna av kvävedioxiderna överskrider inte gällande riktvärden idag, men ligger precis under. Tillkommande bebyggelse bedöms troligtvis inte leda till ett överskridande av MKN för kvävedioxid, men detta kommer studeras närmare i fortsatt planarbete.

Buller

Bullernivåerna för vägtrafik vid fasad varierar idag mellan 60-65 dBA enligt den översiktliga bullerkarteringen. Gården utgör en tyst miljö. Med genomgående eller små lägenheter bör gällande riktvärden för buller kunna klaras. Det finns även risk för buller från fläktar/kylinstallationer på tak. Bullersituationen kommer studeras närmare i fortsatt planarbete.

Ljusförhållanden

Tidiga solstudier visar att det framförallt är gårdsmiljön som kommer påverkas genom mer skugga. Hur ljusförhållandena påverkas och hur utformningen av påbyggnaden kan anpassas för att maximera ljusförhållandena kommer studeras vidare i planarbetet.

Räddningstjänst

Befintliga lägenheter liksom tillkommande lägenheter kommer alla ha fönster eller balkong mot gatan som möjliggör utrymning till gatan då räddningstjänsten inte har möjlighet att ta sig in på



Utsnitt från Bullerkartan (2013).

innegården. Planarbetet kommer säkerhetsställa att utrymning kan lösas på ett lämpligt sätt.

Skola/förskola

Närmsta skola är Södermalmsskolan som ligger inom ca 200 meter. Det finns ett flertal förskolor i närområdet.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms inte få några betydande konsekvenser för barn.

Jämställdhet

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.

Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter var 2014 en större andel bostadsrätter på Södermalm, men en något jämnare fördelning i stadsdelarna Mariatorget och mellersta Högalid där aktuell fastighet ligger. Föreslagen bebyggelse skulle innebära fler hyresrätter i ett kollektivtrafikhärläge. Det bidrar bland annat till en jämnare fördelning av boendeformer i stadsdelen.

Planprocess

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande. 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.

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal som har upprättats med Fastighets AB Krukmakargatan 16.

Uppskattad tidplan:

Start-PM	13 juni 2018
Samråd	Q1 2019
Granskning	Q3 2019
Antagande	Q4 2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en påbyggnad är möjlig att pröva i en planprocess. Enligt översiktsplanen ska värdeskapande kompletteringar möjliggöras som bidrar till stadens mål. Den aktuella fastigheten ligger centralt, i ett bra kollektivtrafikläge och i ett idag relativt brokigt kvarter med olika byggnadsstilar och höjder.

En påbyggnad måste dock ske med stor omsorg och hög kvalitet grundat på en gedigen analys, där bland annat kompositionen i kvarteret blir viktig att hantera. De båda grannfastigheterna visar där på olika utmaningar. Längs Torkel Knutssonsgatan har grannfastigheten samma våningsantal, men andra våningshöjder vilket skapar speciella förutsättningar som bör studeras vidare. Längs Krukmakargatan blir särskilt mötet med den två våningar höga grannfastigheten viktigt att studera och hantera.

Viktigt är även att studera och bedöma den upplevda fasadens höjd mot gatan och omgivande bebyggelse utanför kvarteret samt påbyggnadens påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT