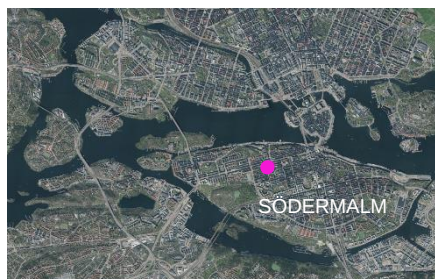


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Råttan 13 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-04254



Vy från tunnelbaneuppgången Mariatorget. Fastigheten Råttan 13 idag till vänster efter korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssongatan. Rendering nedan visar påbyggnaden mot samma korsning.



#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## **Sammanfattning**

### **Planens syfte och huvuddrag**

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder (flera större lägenheter) genom att möjliggöra en påbyggnad på befintligt flerbostadshus. Då fastigheten ligger inom befintlig stadsmiljö med kulturhistoriska värden är syftet även att låta befintlig byggnad förändras på ett varsamt sätt i fråga om detaljer, material och utförande. Befintlig byggnad får en påbyggnad om två bostadsvåningar som ska utföras på ett sätt som värnar stadsbilden och har hög arkitektonisk kvalitet. Påbyggnaden ska förstärka den befintliga byggnadens gestaltning och kulturhistoriska värde.

Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 25-30 bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.

Planförslaget innebär att befintlig takvåning rivs på det flerbostadshus som står på fastigheten idag. Takvåningen innehåller idag lägenhetsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter. Förråd ska istället anordnas i källarplan.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen och Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan och planprocess**

Samråd	25 februari 2020 – 6 april 2020
Granskning	november 2020
Antagande	februari 2021

Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Planprocess .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Befintlig bebyggelse .....	6
Stadsbild .....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	7
Natur och rekreation .....	10
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	11
Offentlig service .....	12
Kommersiell service .....	12
Gator och trafik .....	12
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Ny bebyggelse .....	15
Gator och trafik .....	20
Dagvattenhantering .....	21
Teknisk försörjning .....	21
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>22</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	22
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	22
Stadsbild .....	23
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	23
Störningar och risker .....	23
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	24
Barnkonsekvenser .....	25
<b>Tidplan .....</b>	<b>26</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>26</b>
Organisatoriska frågor .....	26
Verkan på befintliga detaljplaner .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	26
Ekonomiska frågor .....	27
Tekniska frågor .....	27
Genomförandetid .....	27

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensbeskrivning* (Reichmann Antikvarier, 2019)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Total Arkitektur, 2019)
- *Solstudier* (Total Arkitektur, 2019)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Amanda Fröler tillsammans med kartingenjör Gunnar Swahn.

### Planens syfte och huvuddrag

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder (flera större lägenheter) genom att möjliggöra en påbyggnad på befintligt flerbostadshus. Då fastigheten ligger inom befintlig stadsmiljö med kulturhistoriska värden är syftet även att låta befintlig byggnad förändras på ett varsamt sätt i fråga om detaljer, material och utförande. Befintlig byggnad får en påbyggnad om två bostadsvåningar som ska utföras på ett sätt som värnar stadsbilden och har hög arkitektonisk kvalitet. Påbyggnaden ska förstärka den befintliga byggnadens gestaltning och kulturhistoriska värde.

Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 25-30 bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge.

Planförslaget innebär att befintlig takvåning rivs på det flerbostadshus som står på fastigheten idag. Takvåningen innehåller idag lägenhetsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter. Förråd ska istället anordnas i källarplan.

## Planprocess

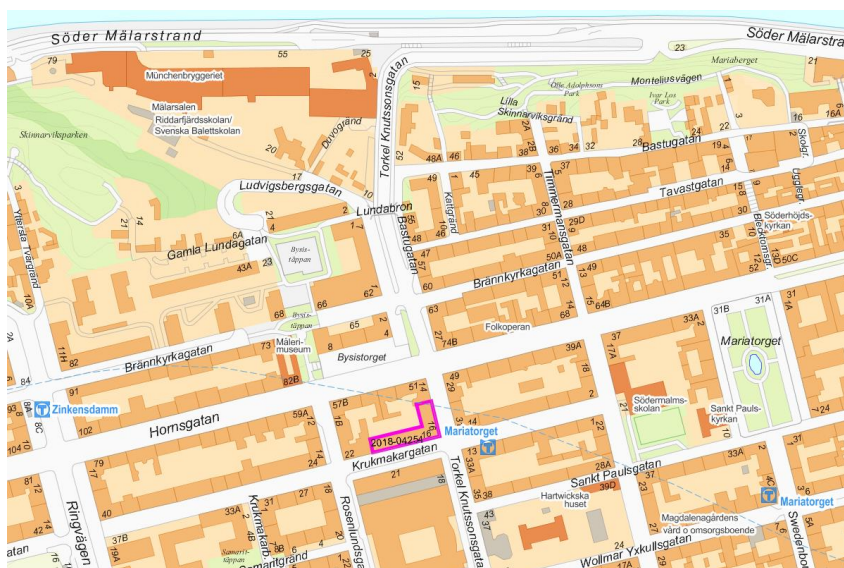
Planen tas fram med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

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

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



Planområdets läge på Södermalm.

## Tidigare ställningstaganden

### 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 av staden och förbättra den gemensamma stadsmiljön för invånare och besökare. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys. Ett medvetet förhållningssätt till skala, proportionering, färgsättning och god dagsljushantering ska uppnås.

### Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten (Pl 6648A) medger bostäder där bottenvåning får användas som affärsvåning. 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 den är något djupare än 13 meter och överskrider tillåten byggnadshöjd och tillåtet våningsantal, samt innehåller fler källarvåningar än vad som är tillåtet.

### Kommunala beslut i övrigt

År 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 tillföras i ett centralt och kollektivtrafiknära läge och att förslaget har stora kvalitéer.

### Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården, som i helhet utgör riksintresse för kulturmiljövården.

## Förutsättningar

### Befintlig bebyggelse

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 vindsvåning med vind och vindsförråd som avslutar huset. Vindsplanet innehåller idag bostadsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter. Fasaderna har ett tidstypiskt uttryck i puts med en repetitiv och sammanhållen fasad med utkragade balkonger. Ett brett plåtband i grönärgad koppar markerar avslutet på den del av fasaden som ligger i liv mot gatan och mot gården.

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. Övrig bebyggelse i kvarteret är generellt högre än den aktuella fastigheten, även om våningsantalet är detsamma. Längs Krukmakargatan möter



fastigheten en lägre byggnadskropp i två våningar. Byggnaden uppfördes ca 1905 och är en f d brand- och polisstation.

Fastigheten Råttan 13 rymmer idag 79 hyresrätter samt kontor och en större livsmedelsbutik i bottenvåning. En innergård som är cirka 1000 kvm ligger något upphöjd från gatuplan. Under gården och befintlig byggnad finns ett garage med cirka 60-70 platser som har infart från Krukmakargatan.



Vy från Krukmakargatan mot väst. Fastigheten löper över hörnet med långsidan mot Krukmakargatan och kortsidan mot Torkel Knutssonsgatan.

### **Stadsbild**

Denna del av Södermalm utgör ett exempel på stenstaden, 1800-talets rutnätsstad med en sammanhållen bebyggelse. Typiskt är gatumönster, kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder.

Den byggda miljön är mycket varierad och levande med olika fasadmaterial, kulörer, stiluttryck och formelement. Det finns också en relativt enhetlig höjdskala, småskalig fastighetsindelning och en tät integration av bostäder och verksamheter. Taklandskapen har tidstypiska utformningar från tidsperioden 1900-1980-tal med allt från uppstickande hörntorn och frontespiser samt takkuper med branta takfall, traditionella sadeltak och platta tak.

### **Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

Karaktärsbärande delar och detaljer att beakta vid ändring och förvaltning

Kvarteret Råttan 13 har byggnadshistoriska värden i egenskap som relativt oförändrad bostadsbyggnad från 1960-talet med enkla men gedigna material valda för att hålla i ett långt

perspektiv. Byggnaden är ett typiskt exempel från tiden då privata byggaktörer byggde i innerstaden. Huset fick sex våningar, källare och en indragen vindsvåning. Huset gavs en enkel och återhållsam arkitektur med gedigna material såsom ädelputs och natursten och en karaktäristisk bred takomfattning i



Brandgavel mot grannfastigheten Råttan 10 (Brandstationen).



Brandgavel mot grannfastighetens Råttan 9 vid Torkel Knutssonsgatan.

kopparplåt. Den historiska avläsbarheten i stadsväven är mycket tydlig genom de angränsande brandgavlarna, både den egna, intill Råttan 10 och mot Torkel Knutssonsgatan.



Vita fönsterbågar, balkonger och vitt skivmaterial i burspåken.

Bottenvåningen (mot Torkel Knutssonsgatan) är klädd med ljusa plattor av Ekebergsmarmor och glaspartier, samt ursprungliga entréportar i ädelträ vilket ger ett estetiskt värde.

Fönstersättningen är enkel och rationell med vita fönsterbågar, numera med utvändiga bågar i aluminium. Rektangulära burspråk är av vitt skivmaterial.





Balkongerna är utformade med heltäckande front och avfasade hörn. Undersidorna är målade i vit kulör.

Balkongerna har kvar sin ursprungliga form med avfasade hörn men har utbytta fronter av sinuskorrigerad plåt. Ursprungliga balkonger hade enkel räckesöverliggare men de nuvarande har dubbla räcken och är i svart aluminium.



Kopparplåten löper runt hela byggnaden med avbrott för brandgaveln.

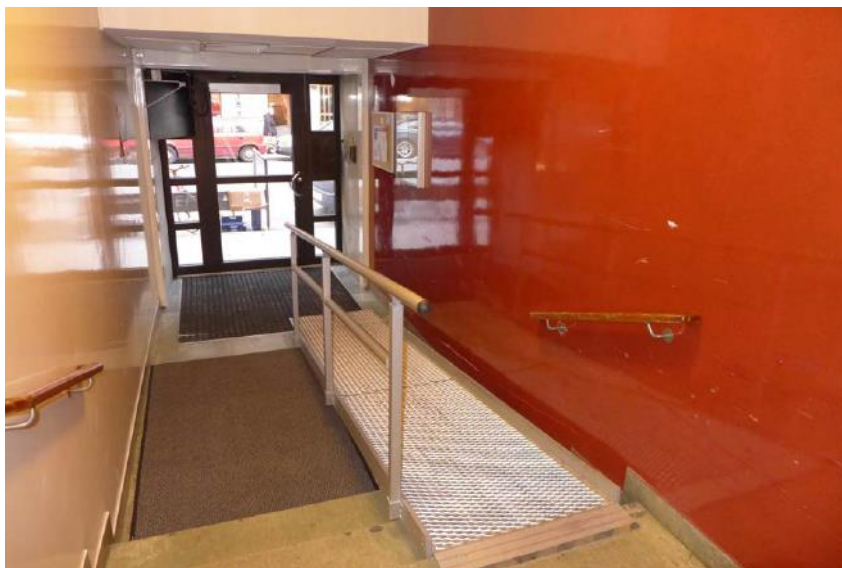
Takfoten markeras med skivtäckt kopparplåt och förskjuten tvärgående fals. Plåtbandet är svagt vinklat inåt fastigheten. Den indragna vindsvåningen gör att byggnaden upplevs som tidstypiskt 50–60-tal med platt tak.

### Exteriör

- Fasader av ädelputs med sockelvåning av konststen och Ekebergsmarmor.
- Portar av ädelträ och vita fönster- och balkongpartier med avfasade hörn.
- Bottenvåning med butikslokaler med skyltfönster av ädelträ.
- Den raka kopparplåtsklädda takfoten med indragen vindsvåning.
- Det indragna hörnet mot Torkel Knutssonsgatan.
- Byggnadens sammanhållna volym utan kraftigt uppstickande delar.

### Interiör

- Trapphus med golv av kolmårdsmarmor och väggar med stucco lustro samt räcken av smide och trä.



Ett av trapphusen som kompletterats med ramp.

Ytterligare beskrivning av byggnadens kulturhistoriska värde återfinns i Kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensbeskrivning (2019-11-17) som är bilaga till planhandlingarna.

### Natur och rekreation

Fastigheten ligger i ett bebyggt kvarter inom stenstaden och saknar idag ekologiska värden och berörs inte av något lagskydd för naturvärden. Inga rödlistade eller hotade arter finns registrerade inom det aktuella området.

Hårdgjorda ytor dominerar kvarteret med enkelsidig trädrad längst med Torkel Knutssonsgatan söderut och invid Krukmakargatan västerut. Rekreativa platser i närområdet är Mariatorget, Bysistorget, Bysistäppan, Monteliusvägen och Skinnarviksparken. Lekplatser finns inom 200 meters avstånd, bland annat Bysistäppan och Södermalmsskolan.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) framgår att marken inom planområdet utgörs av lera.

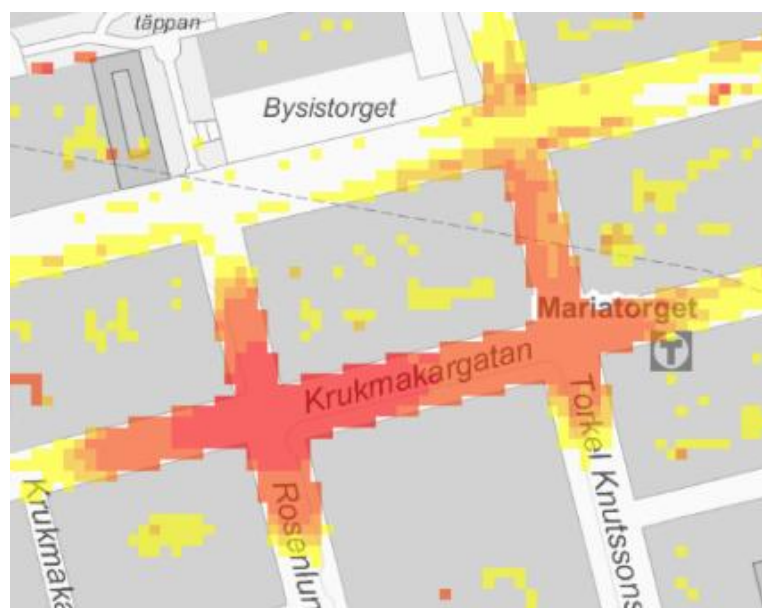
### Hydrologiska förhållanden

#### Dagvatten och markavvattning

Inga hårdgjorda ytor tillkommer i samband med påbyggnaden. Befintlig dagvattenanläggning består dels av invändig avvattning samt mot gård med stuprör på fasad till gårdsbjälklaget. Ledningar knyts samman och ansluts mot stadens ledningsnät inom källarplanet.

#### Översvämningsrisker

Gatorna runt planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall (100-års regn). Vatten uppskattas kunna bli stående på gatan med ett djup på ca 0,5 – 1 meter.



Översvämningsrisk vid skyfall (100-årsregn). Karta Miljöförvaltningen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden (Strömmen) (SE658021-162624). Enligt VISS

mars 2019 har Mälaren-Riddarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Riddarfjärden är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Närmsta grundskola är Södermalmsskolan och ligger inom cirka 200 meter från fastigheten. Det finns ett flertal förskolor i området.

#### **Idrott**

Zinkensdamms IP ligger cirka 350 meter från fastigheten.

#### **Sjukvård**

Närmsta vårdcentral finns på Wollmar Yxkullsgatan i direkt närhet till planområdet. Närmsta sjukhus är Södersjukhuset.

### **Kommersiell service**

Det finns en stor livsmedelsbutik i bottenvåningen i den aktuella fastigheten och en skomakare med låsservice. Fastighetens centrala läge på Södermalm innebär att det finns god närhet till service.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Fastigheten ligger inom stenstadens gatunät, vid korsningen Torkel Knutssonsgatan och Krukmakargatan.

#### **Biltrafik**

Fastigheten angörs från de dubbelriktade gatorna Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan, som båda har en skyltad hastighet på 30 km/h. Trafikflödena förbi fastigheten är enligt Trafikkontoret data (2014) på 4000 årsmedelsvardagsdygnstrafik (ÅMVD) på Torkel Knutssonsgatan och 1400 ÅMVD på Krukmakargatan.

Parkering till fastigheten finns idag i ett garage under gården och befintlig byggnad, som rymmer cirka 60-70 platser och har infart från Krukmakargatan.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Cykel sker idag i blandtrafik på Torkel Knutssonsgatan och Krukmakargatan. På Hornsgatan finns separata cykelbanor.

Cykelparkering finns i befintligt källarplan och delvis på gården. Idag finns uppgift om cirka 90 befintliga cykelplatser inom fastigheten.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Mariatorgets tunnelbanestation där båda röda linjerna (linje 13 och 14) passerar. På Krukmakargatan, precis utanför fastigheten, stannar buss 74 som går mellan Mariatorget och Sickla Udde. På Rosenlundsgatan, cirka 200 m från fastigheten, återfinns hållplatserna för stombusslinje 4 som förbinder Gullmarsplan med Radiohuset.

### Tillgänglighet

Planområdet och förslaget består av en befintlig byggnad som har hiss. Entréer är idag tillgängliga med invändiga ramper.

Angöring kan ske till samtliga trapphus från respektive gata. Parkeringsplatser finns på gata inom 25 meters avstånd från entréer. Parkeringsplatser lämpade för rörelsehindrade ryms i befintligt garage som också nås med hiss.

### Störningar och risker

#### Luft

Inom planområdet överskrider inte miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft idag. På Hornsgatan sker överskridanden av miljö kvalitetsnormer (MKN) och frågan är där föremål för s.k. åtgärdsprogram. Den dåliga luften på Hornsgatan spiller i begränsad utsträckning över på anslutande gator.



Kväveoxider (NO<sub>2</sub>) runt kvarteret Råttan 13.

#### Buller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan samt visst industribuller från ventilationsanläggningar på och i den egna byggnaden samt från angränsande kontorsbyggnad. Trafikbullret har vid fasaderna mot gatorna ekvivalentnivå upp mot 60 dB (A)/dygn.



Både trafik- och industribullret bedöms ligga inom riktvärden. Översiktliga ljudmätningar i området visar att industribullret med säkerhet inte överstiger 45 dB(A) vid gatufasaderna till Råttan 13 och inte överskrider 40 dB(A) på gårdssidan (se bilaga).

#### Stomljud

Det finns ingen risk att tunnelbanetrafiken ska ge vibrationer över 0,3 mm/s eller luftljudsnivåer på grund av stomljud över 30 dB(A) i de nya bostäderna.

#### Planförslag

Planförslaget innehåller ett befintligt bostadshus som ska bevaras. Den befintliga takvåningen rivs och ersätts med två påbyggnadsvåningar som möjliggör bostäder. Användningen i planförslaget bekräftar dagens användning som är bostäder **(B)** i hela byggnaden förutom bottenvåningen som inrymmer centrumändamål **(C1)**. Bestämmelserna i plankartan tillåter inte med denna detaljplan att bottenvåning får inredas för bostäder utan endast bostadskomplement utöver centrumändamål, såsom trapphus, föreningslokal, tvättstuga eller förråd. Planen tillåter centrumanvändning i källarplan. De publika lokalerna mot gatorna ska bidra till en aktiv stadsmiljö.

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten för bostäder inom planområdet från cirka 6100 kvm (BTA) till 8200 kvm (BTA). Den tillkommande ytan innebär endast förändringar i höjd.

Förslaget innebär att den befintliga takvåningen rivs för att ge plats åt den nya påbyggnaden. Takvåningen innehåller idag lägenhetsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter. Förråden ska istället anordnas i källarplan.

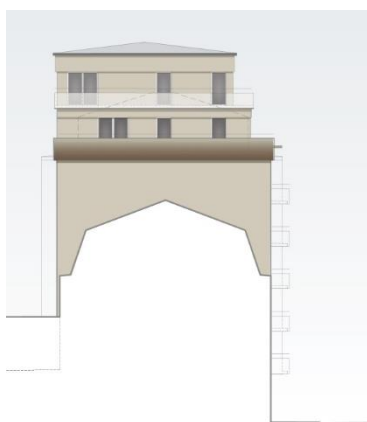


Vy från Krukmakargatan mot väst.

## Ny bebyggelse

### Volym och skala

Bebyggelsen på fastigheten ska förhålla sig till kvarterets befintliga grammatik av högre total- och byggnadshöjder mot Hornsgatan och lägre höjder mot sidogatorna. En ny bostadsvåning ersätter den nuvarande takvåningen och ovan på denna ytterligare en bostadsvåning, vilket innebär en förändring av höjdskalan med en våning mot nuvarande byggnad. Ett fläktrum placeras väster om taknocken och avtecknar sig som en egen volym. Den är orienterad mot gården på fastighetens östra sida. Befintlig byggnad bedöms klara en konstruktion av till exempel trä för en påbyggnad om två bostadsvåningar.



Påbyggnadsvåningarnas terrasser mot brandväggen mot Råttan 10.

- *Högsta tillåtna totalhöjd för indragen är +37,5 m respektive +40,5 m, där balkongräcke medges på 1,1 m utöver högsta totalhöjd.*
- *Nockhöjden får inte överstiga +44,5 m för taket, som inrymmer bland annat hisstoppar.*
- *Totalhöjden för fläktrummet får inte överstiga +46m.*
- *Befintliga burspråk mot gård bekräftas med byggnadshöjd och får inte överstiga +37m.*

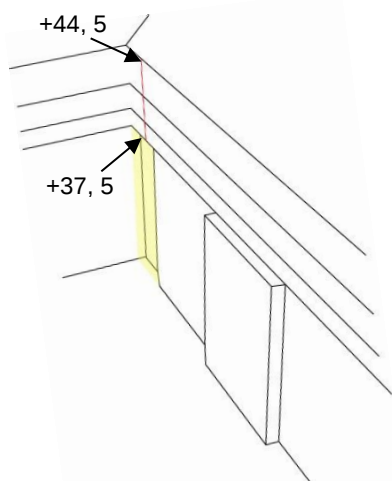
### Utformning

En huvudprincip är att befintlig byggnad ska ligga till grund för påbyggnadens gestaltning gällande proportioner och uttryck.

Utformningsbestämmelser **f** reglerar utformning i volym och fasad.

Mot GATA och gavel mot väst är den första påbyggnadsvåningen indragen cirka 1,5 meter från befintligt fasadliv och den andra påbyggnadsvåningen är indragen ytterligare cirka 2,5 meter från befintligt fasadliv. Med befintligt fasadliv menas fasad upp till + 37,5 meter. Indragen ökar läsbarheten mellan påbyggnad och befintligt byggnad och minskar volymens intryck i höjd från gaturummet. Indragen ska fungera som terrassyta för de boende. Mot gården ligger samtliga två nya våningar i liv med befintligt fasadliv. Byggrätten för de nya våningsplanen är reglerade i plankartan genom befintlig byggnads utbredning i plan tillsammans med höjdbestämmelser som reglerar indragen, samt utformningsbestämmelser (**f1** och **f2**).

Fasad får skjuta ut max 1 m mellan +37,5 m och +44,5 m. Under angivna höjder får gård byggas under med planterbart bjälklag (**f3**).



Mot gård får påbyggnadsvåningarnas fasad skjuta ut max 1 m (**f3**)

Den befintliga byggnaden har ett svart tak i kopparplåt som i nuvarande förslag förslås rivas och ersättas med ett svagt lutande sadeltak av gråfärgad plåt. Den svaga lutningen syftar till att inte påverka taklandskapet och ska uppfattas som ett platt tak.

- *Taket ska utformas som sadeltak. Taket ska vara valmat mot den västra gaveln. Tak ska utföras i plåt i grå kulör.*

Påbyggnadens fönstersättning ska vara regelbunden och ges en tydlig gruppering med släktskap i befintlig byggnad.

Påbyggnadens terrasser och franska balkonger mot gård är subtilt utformade i förhållande till befintlig byggnad.

#### Material och kulör

Befintlig byggnad ska renoveras med ursprunglig ädelputs med inslag av glimmer, som föreslås återskapas i något ljusare sandstensfärgad kulör. Påbyggnadens gatufasad ska utföras i samma ädelputs med inslag av glimmer och gårdsfasader ska utföras i puts.



Förslag till fasadutformning med ljus färgsättning, puts och plåtbandet som löper övre hela fasaden. Streckad linje markerar befintlig byggnad och påbyggnad. Utsnitt av fasad samt materialpalett. Översta syns takplåt i ljusgrå kulör, trädetaljer i fönster och dörrar, sandstensfärgad puts, balkongfront i metall samt plåtbandet brun kulör.

Syftet är att påbyggnaden ska samspela med befintlig byggnads gedigna materialutförande. Planen medger även andra material för påbyggnaden.

- *Fasader upp till + 37,5m mot GATA och gavelsida mot väster ska vara av ädelputs med inslag av glimmer.*
- *Fasader upp till + 37,5m mot gård ska vara av puts.*

- *Fasader över +37,5m mot GATA och gavelsida mot väster ska vara av ädelputs, trä eller plåt.*
- *Fasader över +37,5m mot gård ska vara av puts, trä eller plåt.*
- *Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.*

#### Befintligt bostadshus

Varsamhetsbestämmelse **(k)** har införts på plankartan för att reglera karaktärsdragen som ska bevaras och bibehållas i den befintliga byggnaden. Fasader ska underhållas varsamt.

- *Plåtbandet av förpatinerad kopparplåt ska vara likt ursprungligt utförande. Reparation och mindre förflyttning medges.*

Den befintliga byggnaden karaktäriseras idag bland annat av ett brett band i kopparplåt som avslutar byggnaden mot taket. Den har en svag lutning inåt fastigheten. Plåtbandet rivs i planförslaget, men återskapas och blir även balkongräcke för takterrasser i påbyggnadens första våning mot GATA och mot gavelsida mot väster. Den horisontella indelningen i fasad förstärks främst av plåtbandet som löper runt hela byggnaden och binder samman gatu- och gårdsfasad. Syftet är att plåtbandet bidrar till läsbarhet mellan ursprunglig och tillkommande påbyggnad och är därför ett väsentligt fasadelement att återskapa. Plåtbandet ska utföras med skivtäckning och förskjuten tvärgående fals och får monteras förpatinerad i brunoxiderad kulör i samklang med den sandstensfärgade putsfasaden.

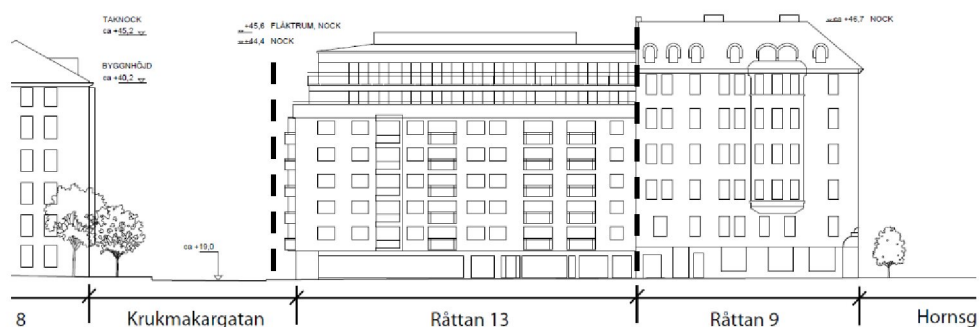
Vid nuvarande brandgavel mot den äldre byggnaderna inom Råttan 10 fullföljs den avtrappande formen som övergång mot den lägre bebyggelsen.

Balkongerna i befintlig byggnad är ett viktigt byggnadselement med 50-60 -talets identitet. Vid renovering ska balkongerna omhändertas med avseende på form, material och proportion.

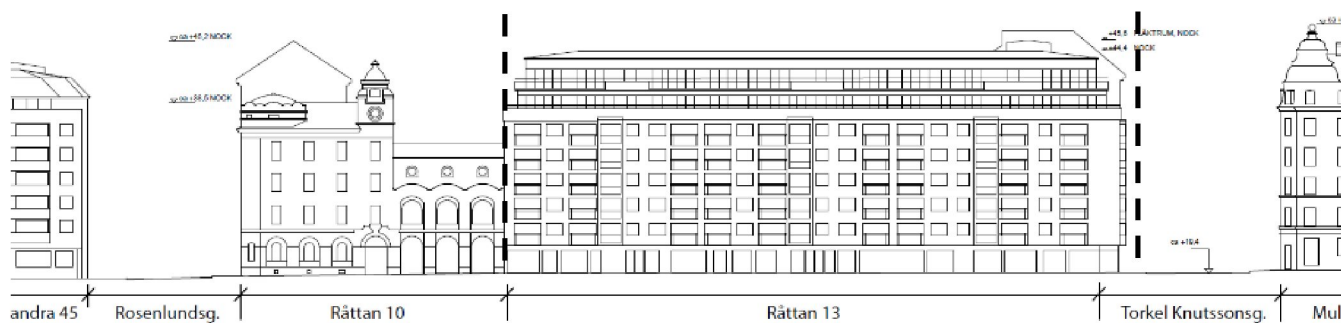
- *Utstickande byggnadsdelar och balkonger tillåts upp till +37,5 mot GATA till en fri höjd om minst 3 meter ovan intilliggande marknivå och mot gård. Burspråk får kraga ut max 1m och balkonger får kraga ut max 1,1m från fasad. Utkragande balkonger får inte glisas in. Undersida balkongplatta ska omhändertas i gestaltningen.*

Den befintliga bottenvåningen markeras idag med kvalitativa material såsom Ekebergsmarmor, konststen samt skyltfönster och portar av ädelträ.

Trapphusens entréplan kommer i förslaget att breddas och tillgängliggörs mot gata. Vid renovering ska hänsyn tas till trapphusens golv av kolmårdsmarmor och väggar med stucco lustro samt räcken av smide och trä. Vid renovering ska befintlig byggnad renoveras på ett varsamt sätt.

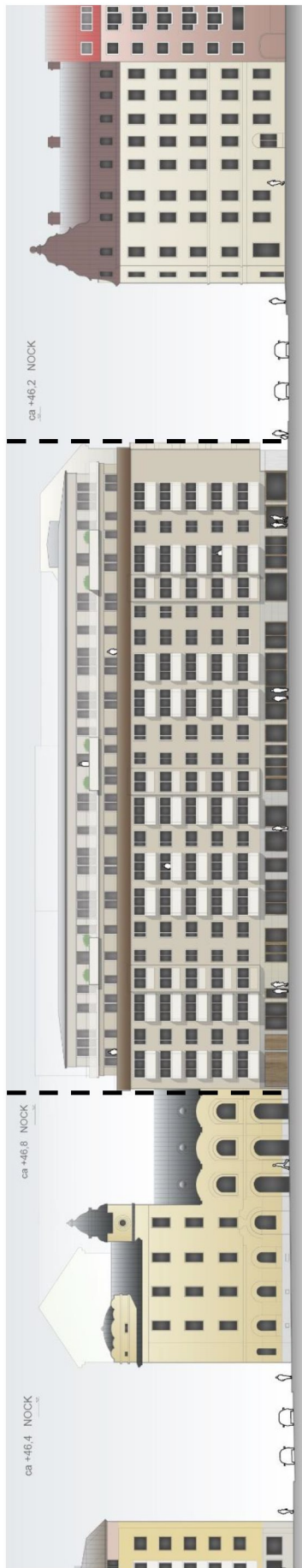


Fasad mot Torkel Knutssonsgatan. Streckad linje markerar aktuellt planområde.

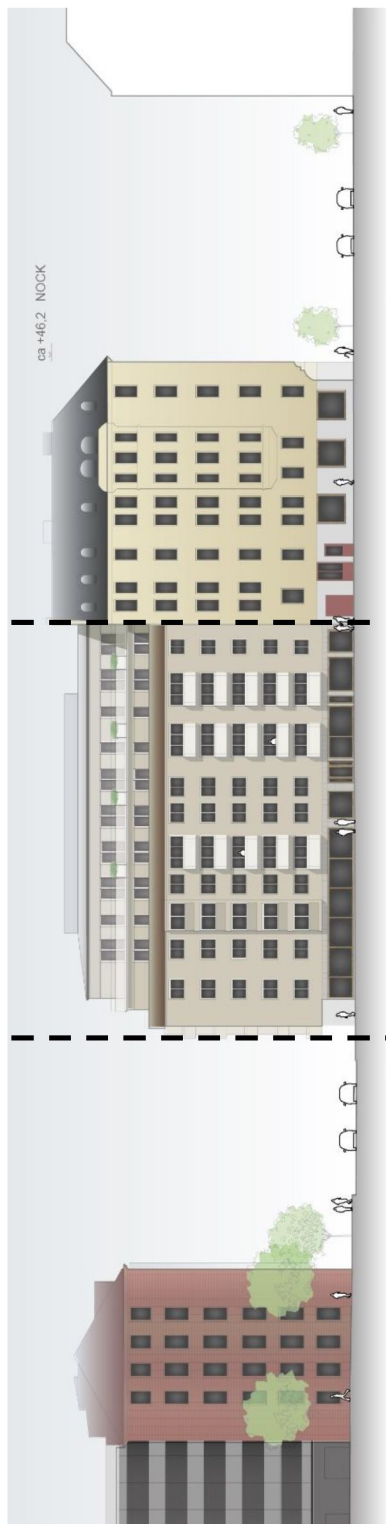


Fasad mot Krukmakargatan. Streckad linje markerar aktuellt planområde.

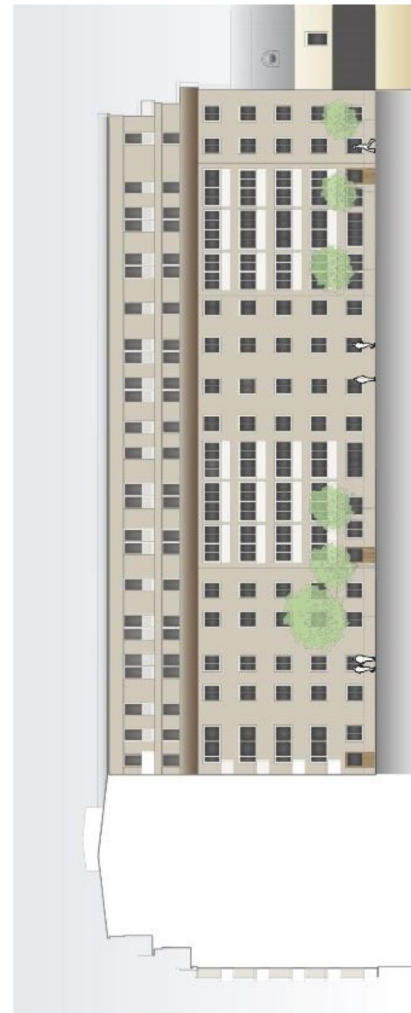




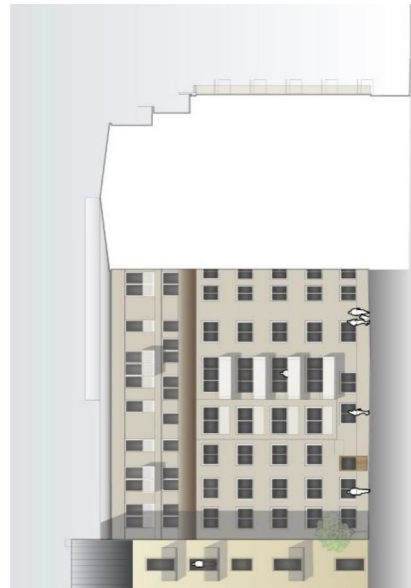
*Fasad mot Krukmakargatan (streckad linje visar aktuellt planområde).*



*Fasad mot Torkel Knutssonsgatan.*



*Fasader mot gården.*





Situationsplan.

#### Friytor, utemiljöer

Den befintliga bostadsgården, på ca 1000 kvm ger tillgång till gemensam uteplats för de boende samt ytor för lek. Större delen av gården utgörs av grönyta med ett flertal träd.



Innergården från väst.

Inom påbyggnaden planeras för gemensamma balkonger i anslutning till trapphusen. Terrasserna ligger i söderläge och görs tillgängliga för samtliga boende inom fastigheten. Upphöjda växtbäddar med möjlighet till odling bildar en avgränsning mot enskilda terrasser.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Befintligt gatunät påverkas inte av planförslaget.

#### Biltrafik, parkering och angöring

I det befintliga garaget finns idag 67 uthyrda parkeringsplatser. Fastigheten innehåller idag 79 bostäder och med tillkommande 25-30 lägenheter så innebär det ca 100 bostäder totalt. I detta centrala och kollektivtrafiknära läge så bedöms parkeringstalet som lågt. Ett antal av de befintliga parkeringsplatserna kan behöva utgå för att ge plats åt lägenhetsförråden i källaren. I det fallet finns ca 60 parkeringsplatser kvar, vilket ger ett p-tal på 0,3-0,4 för alla bostäder. Bedömningen är därmed att det finns goda förutsättningar att med planförslaget kunna lösa parkering inom fastigheten. Angöring är möjlig både i garage och från gatan.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering, cirka 90 platser finns i befintligt garageplan och delvis på gården. I samband med upprustning och tillbyggnad av fastigheten avser byggaktören att utöka antal cykelplatser till ca 200 stycken.

#### Kollektivtrafik

Den befintliga tunnelbanans röda linje (linje 13 och 14) går under fastigheten. Planförslaget moderniserar bestämmelserna från tidigare detaljplan för tunnelbanan där schaktningsbestämmelsen består och tunnelbanans område planläggs som ett markreservat för allmän trafik i tunnel (**t**).

#### Tillgänglighet

Befintliga hissar och trapphus fortsätter upp till de tillkommande våningsplanen i sitt befintliga läge. Två av fyra hissar går hela vägen ner i garageplan där parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas. Hiss som inte når garageplan nås inom 25m från port. Angöring är möjlig både i garage och från gatan.

#### Dagvattenhantering

Planförslaget innebär inte att mer yta tas i anspråk eller att mer yta blir hårdgjord. Takyterna förändras endast genom utformning och material. I utformning av påbyggnaden eftersträvar byggaktören att dels ta bort invändig avvattning samt förbättra anläggningens fördröjningskapacitet. Exempel kan vara perkolationsrör förlagda till upphöjda växtbäddar vid terrasser.

#### Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till ledningar för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

#### Energiförsörjning

Fastigheten saknar idag återvinning och har generellt låg

energiprestanda. I samband med ombyggnad avser byggaktören att tilläggsisolera fasader, byta fönster samt övergå till frånluftssystem med återvinning.

#### Avfallshantering

Avfallshantering sker idag i sopnedkast i trapphusen och sopkaruseller placerade i gatuplan. Mot Krukmakargatan har soprummen direktentré från gatan och mot Torkel Knutssonsgatan sker angöringen via porten.

I samband med planförslaget avser fastighetsägaren att utreda en lösning med mobilt sopsug i två fraktioner med matavfall och brännbart avfall. Container för sopsug placeras i garageplanet. Del av anledning är att ta bort sopkaruseller och samtidigt kunna tillskapa ytor i trapphusens entréplan för tillgänglighetsåtgärder.

#### Räddningstjänst

Idag består byggnaden av 6 våningar mot gata. Efter påbyggnaden omfattar byggnaden 8 våningar mot gata. Inom detta antal kan befintlig utrymningsstrategi och trapphus bibehållas. Befintliga och nya lägenheter har tillgång till två separata utrymningsvägar, via trapphus och via stegbil från gata. Garage, lokaler och gård utryms lika befintligt, via befintliga trappor och dörrar i fasad.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (Strömmen) (SE658021-162624) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Stadsbild**

Då byggnaden ligger i en tät stadsbebyggelse är bedömningen att den föreslagna påbyggnaden inte kommer att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå. Påbyggnadens föreslagna två våningar bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö som bland annat pekar ut stadens siluett.

Påbyggnaden utförs med indrag mot gata och gavelsida mot väster, dock inte mot gården där fasaden ligger i liv med befintlig byggnad. Formen innebär att befintlig byggnads ursprungliga höjd samt angränsande brandgavlar fortfarande framträder tydligt. Påbyggnaden bedöms inte utgöra något dominerande inslag i stadsbilden. Vidare bedöms avläsbarheten mellan befintlig byggnad och påbyggnad som tydlig och väl identifierbar, bland annat med hjälp av bevarandet av plåtbandet.

Kvarteret, som har högre total-och byggnadshöjder mot Hornsgatan och lägre höjder mot sidogatorna bibehålls i förslaget.

Det arkitektoniska värdet påverkas i och med att det ursprungliga taket ersätts med en tillbyggnad där formen och utförandet är nytt sett till omgivande arkitektur.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den idag historiska avläsbarheten i stadsbilden i form av de angränsande brandgavlarna bedöms i och med påbyggnadens indrag fortsatt vara tydlig.

Den ursprungliga ädelputsen kommer att återställas på befintlig byggnad samt påbyggnadens fasad mot gata och gavel mot väster vilket bedöms förtydliga byggnadens historiska tillhörighet.

Den ursprungliga, nu grönärjade, plåten kommer att försvinna och med den ett visst dokumentvärde. Den ska ersättas enligt ursprungligt utförande med förpatinerad kopparplåt. Plåtbandet förstärker läsbarheten mellan befintlig byggnad och påbyggnad.

**Störningar och risker****Luft**

Den begränsade påbyggnaden som planförslaget innebär bedöms inte förändra förutsättningarna för luftkvalitet på ett sätt att miljökvalitetsnormerna (MKN) överskrids.



### Buller

De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens gatufasader överstiger inte 60 dB(A). Bostäderna kan enligt SFS 2015:216 planeras utan hänsyn till trafikbullret. På gårdssidan fås högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Alla lägenheter har tillgång till gård med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå samt gemensam uteplats med 50 dB(A) ekvivalentnivå.

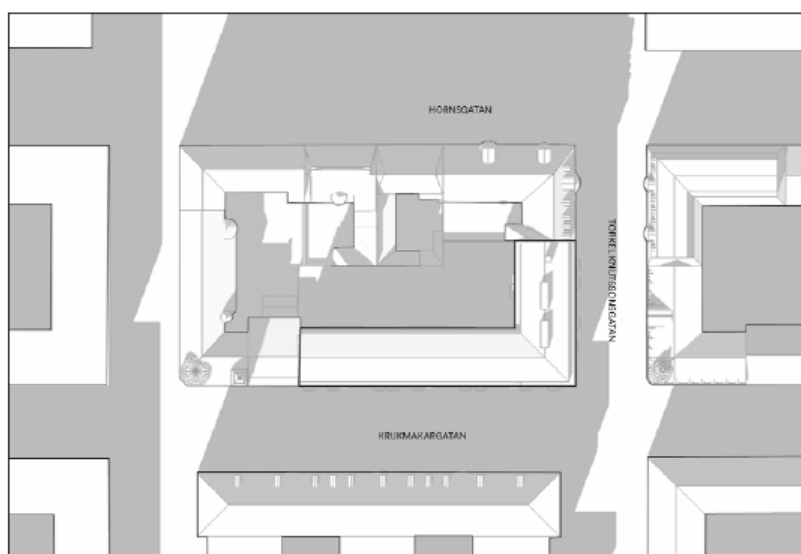
### Översvämningsrisker

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan gällande översvämning. Inga nya hårdgjorda ytor tillförs.

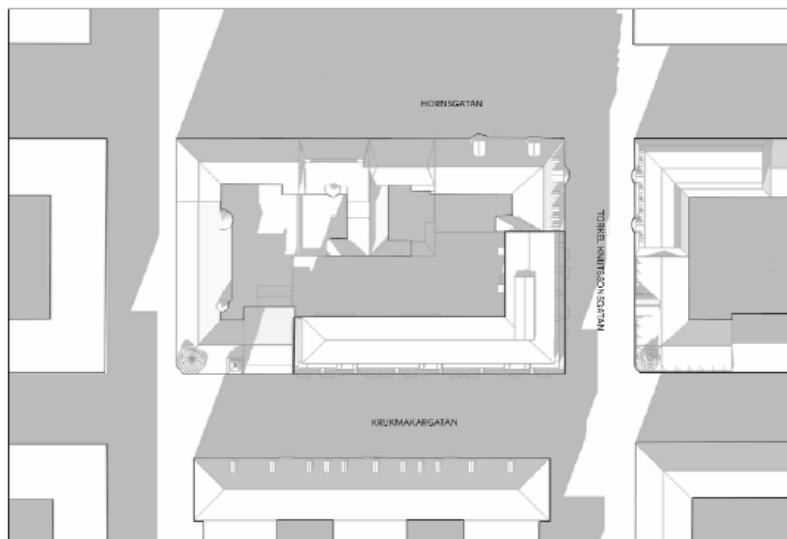
### Solförhållanden

I samband med planförslaget har skuggstudier tagits fram som visar sol- och skuggförhållanden under olika tider på dygnet i juni, när solen står som högst och i mars vid vårdagjämningen (se bilaga).

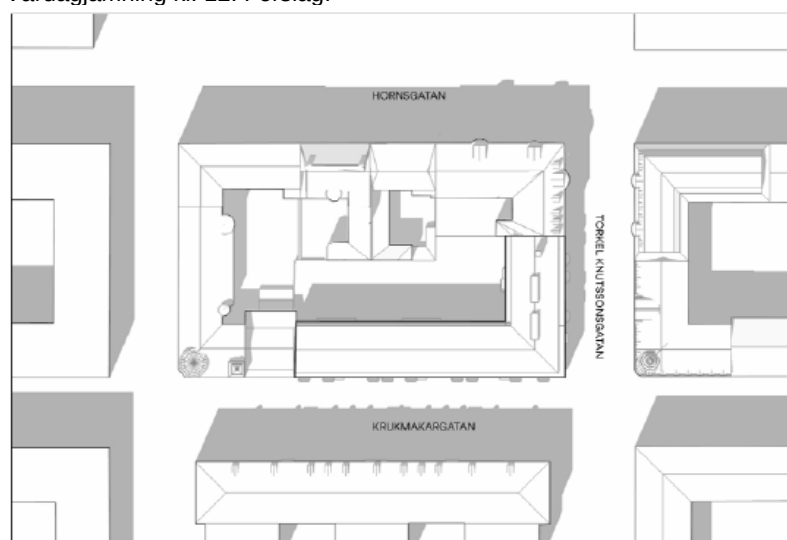
Gården är redan idag en relativt skuggig plats och med planförslaget ökar den skuggade ytan samt över del av intilliggande gård i Råttan 9, framförallt på morgonen under vår och sommar. På tidig eftermiddag under vår och sommar skuggas den egna fastigheten och gården. Sett från gården och från lägre omkringsliggande bostadsvåningar innebär förslaget generellt sett mindre himmelsljus. Ljusförhållanden för närliggande fastigheter norr och öster om Råttan 13 påverkas något negativt av den nya påbyggnaden.



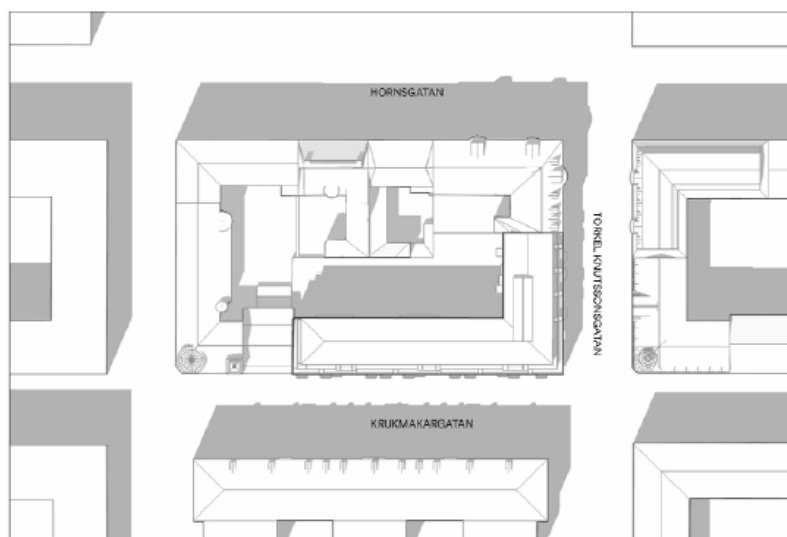
Vårdagjämning kl. 12. Befintlig situation.



Vårdagjämning kl. 12. Förslag.



Sommarsolstånd kl. 9. Befintlig situation.



Sommarsolstånd kl. 9. Förslag.

**Barnkonsekvenser**

I samband med att fler människor och eventuellt barn tillkommer till kvarteret kan det innebära mer slitage av gemensamma ytor såsom gård eller gemensamma takterrasser. I och med planen kommer en något större del av gården att ligga i skugga.

**Tidplan**

Samråd	25 februari 2020 – 6 april 2020
Granskning	november 2020
Antagande	februari 2021

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för framtagandet av erforderliga avtal.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av alla åtgärder inom kvartersmark i samband med genomförandet.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 6648A upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet innefattar fastigheten Råttan 13 som ägs av Fastighets AB Krukmakargatan 16 (Einar Mattsson).

**Användning av mark**

Plankartan redovisar användningen av mark och avgränsningar mellan allmän plats och kvartersmark. Planförslaget innehåller endast kvartersmark med användningen bostäder **(B)** och centrumändamål **(C1)**. Genom ett markreservat **(t)** ska marken vara tillgänglig för tunnel för tunnelbanan.

**Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Planen medger tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar

(centrumändamål). Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

#### Rättigheter

Inom det aktuella planområdet finns en officialnyttjanderätt till förmån för tunnelbanan, akt 01-IM2-63/320.1. Rättigheten ska fortsätta att gälla.

Rättighet för allmänhetens tillträde (hörnavskärningar, markerad med x på plankartan) säkerställs genom servitut eller avtalsservitut.

Några nya rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

#### **Ekonomiska frågor**

Alla åtgärder bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför eventuella fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

#### **Tekniska frågor**

Fastigheten är idag ansluten till befintliga nät och infrastruktur gällande vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

#### Dagvatten

Dagvattenåtgärderna innebär att befintligt system för avvattning från takfall mot gata och gård bibehålls.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.