

**Handläggare**  
Stina Bäckström  
Telefon 08-50827256Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Råttan 13 på Södermalm (ca 30 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson      Anna Lina Axelsson  
Avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget möjliggör cirka 30 nya bostäder i det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Råttan 13 på Södermalm, ett centralt och kollektivtrafikhärla kvarter. Den befintliga takvåningen föreslås rivas och ersättas med två påbyggnadsvåningar som möjliggör de nya bostäderna. Fastigheten är belägen i en innerstadsmiljö med höga kulturhistoriska värden varför en viktig del i planarbetet har varit att säkerställa att den befintliga byggnaden förändras och utvecklas på ett varsamt sätt avseende relation till sin omgivning material och detaljer. Fastigheten ägs av Fastighets AB Krukmakargatan 16, Einar Mattson AB.

Förslaget har marginell påverkan på sin omgivning. Från de inkomna synpunkterna under samråd och granskning har intressekonflikter mellan att tillskapa fler bostäder och påverkan på befintlig bebyggelse identifierats.

Kontoret bedömer att bostadsbehovet väger tyngre än den marginella skuggning som orsakas på grannfastigheterna under vissa tider över dygnet. Den samlade bedömningen är att bostadstillskottet som planförslaget ger, samtidigt som det värnar den värdefulla stadsmiljön och byggnadens historia i ett centralt, kollektivtrafikhärla läge, motiverar påbyggnaden.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Granskningsutlåtande Råttan 13 GDPR, Samrådsredogörelse Råttan 13 GDPR, plankarta, planbeskrivning*

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

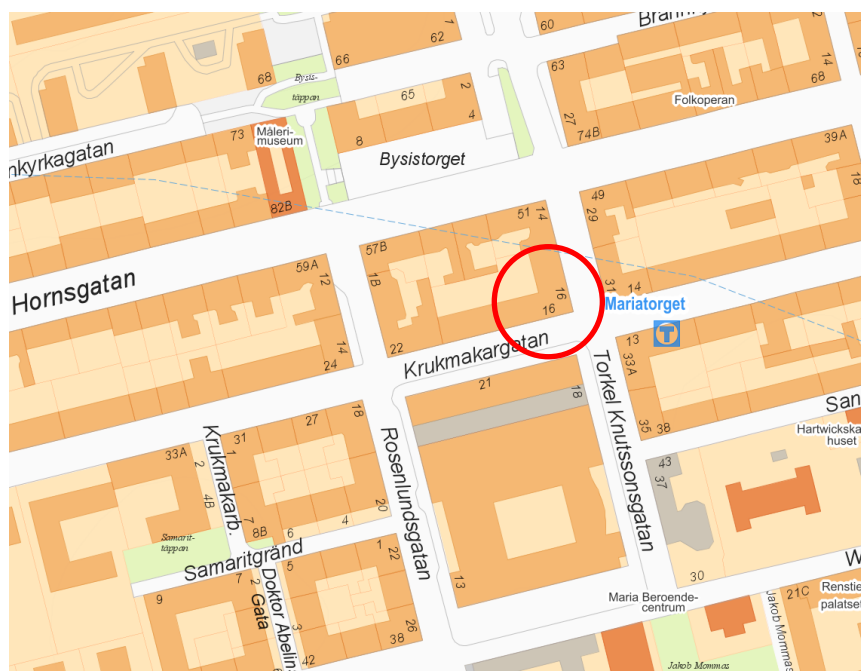
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 30 nya bostäder genom en påbyggnad på det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Råttan 13. Då fastigheten ligger i en befintlig innerstadsmiljö med kulturhistoriska värden är syftet även att säkerställa hela byggnadens kulturhistoriska värden såsom detaljer, material och utförande genom t.ex varsamhetsbestämmelser.

### Bakgrund

#### Plandata

##### Planområdets läge och omfattning

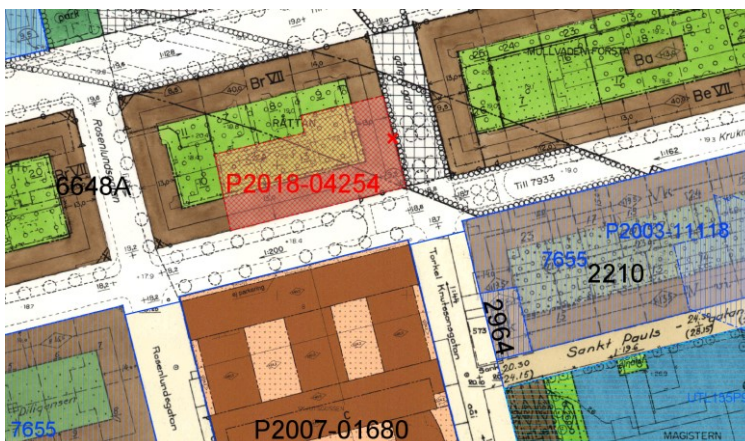
Planområdet ligger i korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan på Södermalm och innefattar fastigheten Råttan 13 som är ca 2300 m<sup>2</sup>. Fastigheten är en del av ett större slutet kvarter som ramas in av Torkel Knutssonsgatan, Krukmakargatan, Rosenlundsgatan och Hornsgatan.



Karta som visar planområdets läge i korsningen Krukmakargatan/Torkel Knutssonsgatan.

### Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten (Pl 6648A) medger bostäder där bottenvåningen 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.



*Karta som visar planområdet och planmosaik.*

### Pågående detaljplaner i området

Inga planarbeten pågår i närområdet.

### Markägoförhållanden

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

### Tidigare kommunala beslut

2016-05-17 avslog stadsbyggnadsnämnden en bygglovsansökan för en påbyggnad på fastigheten på grund av planstridighet, dels då befintlig byggnad strider mot gällande plan dels att den föreslagna tillbyggnaden överskred tillåten byggnadshöjd och tillåtet våningsantal. Stadsbyggnadsnämnden föreslog i sitt beslut att en planprocess borde inledas då det ansågs positivt att nya lägenheter kan tillskapas i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och nämnden såg att förslaget hade stora kvalitéer.

### Övergripande 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. Planförslaget bidrar också till översiktsplanens mål om en växande stad med bostäder för alla.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården.

### Nuvarande förhållanden

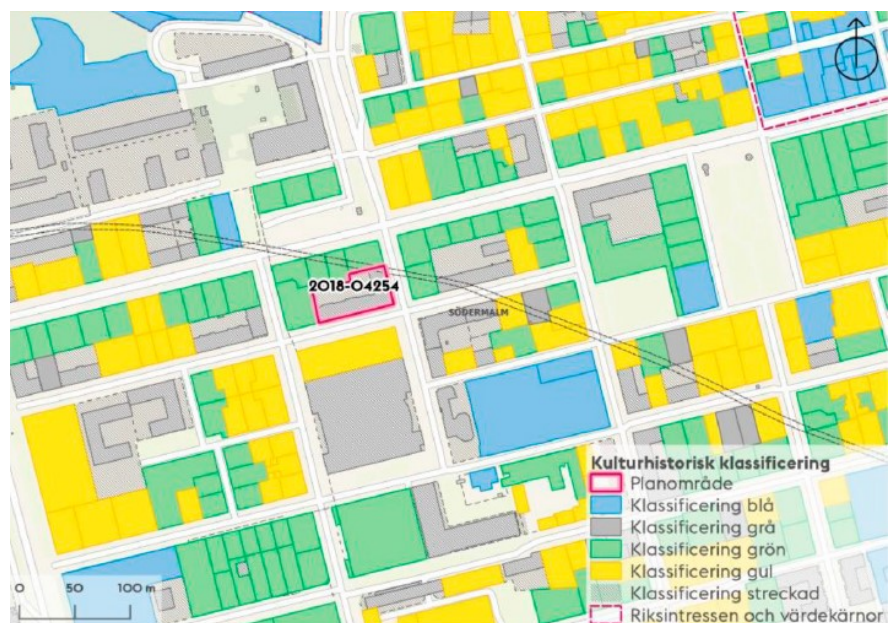
#### Stadsbild

Planområdet ligger inom en del av Södermalm som utgör ett exempel på stenstadens planeringsideal enligt 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. Det finns en enhetlig höjdskala, småskalig fastighetsindelning och en tät integration av bostäder och verksamheter som gör att stenstaden blandar butiker och publika lokaler i bottenvåningarna vilket skapar levande gatumiljöer.

#### Kulturmiljö

Fastigheten 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. Fastigheten har byggnadshistoriska värden i sin egenskap som relativt oförändrad bostadsbyggnad från 1960-talet. Den kraftfulla takfoten i koppar med det indragna sadeltaket gör att byggnaden upplevs som tidstypiskt modern med platt tak.

Särskilt värdebevarande karaktärsdrag för byggnaden är fasaderna av ädelputs med sockelvåning av konststen och ekebergsmarmor, kopparbandet och byggnadens sammanhållna volym utan kraftigt uppstickande delar.



*Aktuell fastighet saknar idag klassning, enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 100 meter från Mariatorgets tunnelbanestation samt stombusslinje 4 och ett flertal busslinjer. Fastigheten ligger cirka 600 meter från pendeltågsstationen Södra station.

#### Parkering

Parkering till fastigheten finns idag i ett garage under gården och befintlig byggnad. Garaget inrymmer cirka 70 platser och har infart från Krukmakargatan.

#### Skyfall

Gatorna runt planområdet är belägna i ett lågpunktsområde och riskerar att översvämmas vid skyfall (100-års regn).

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör cirka 30 nya bostäder inom fastigheten Råttan 13. Den befintliga takvåningen föreslås rivas och ersättas med två påbyggnadsvåningar som möjliggör de nya bostäderna. Takvåningen innehåller idag lägenhetsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter.

Den föreslagna påbyggnaden med två trappade bostadsvåningar bygger vidare på det befintliga utförandet med en indragen vindsvåning. Gaturummet mot Torkel Knutssonsgatan består av högre byggnader i vilken den föreslagna tillbyggnaden bedöms kunna inrymmas utan att upplevelsevärden påverkas. Trappningen gör att synligheten från gatan bedöms som liten.

Påbyggnaden ska utföras på ett sätt som värnar stadsbilden och med hög arkitektonisk kvalitet som ska förstärka den befintliga byggnadens gestaltning och kulturhistoriska värde.

Användningen i planförslaget bekräftar dagens användning som är bostäder (**B**) i hela byggnaden förutom bottenvåningen som inrymmer centrumändamål (**C1**). Bestämmelserna i plankartan tillåter inte att bottenvåningen får inredas med bostäder utan endast bostadskomplement utöver centrumändamål, såsom trapphus, föreningslokal, tvättstuga eller förråd. Planen tillåter centrumanvändning i källarplan. De publika lokalerna mot gatorna ska även fortsättningsvis bidra till en aktiv stadsmiljö.

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





*Vy med föreslagen påbyggnad sett från Krukmakargatan västerut (Total arkitektur).*



*Vy från Mariatorgets t-baneuppgång på Torkel Knutssonsgatan (Total arkitektur).*

Generella varsamhetsbestämmelser har införts på plankartan för att reglera karaktärsdragen som ska bevaras och bibehållas i den befintliga byggnaden. Fasader ska underhållas varsamt.

Den befintliga byggnaden karaktäriseras idag av ett brett band i grönärgad kopparplåt som avslutar byggnaden mot taket. När den befintliga takvåningen rivs, rivs även kopparplåtsbandet men ersätts av ett likvärdigt kopparplåtsband med den nya påbyggnaden. Detta bedöms kunna minska utsläppen av koppar från fasaden betydligt.



*Utsnitt av fasad samt materialpalett. Överst, längs påbyggnadens tak, syns takplåt i svart kulör, trädetaljer i fönster och dörrar mot gemensamma terrasser. Fasad i brun ädelputs med glimmer, balkongfronter i vit korrugerad plåt samt förpatinerat kopparplåtband i mörkgrön kulör (Total arkitektur).*



*Fasad mot Krukmakargatan med ny påbyggnad, (Total arkitektur).*

Andra bärande delar ur kulturmiljöperspektiv är material och kulör i fasad, varför planen reglerar att befintlig byggnad mot gata ska återställas likt ursprunglig med ädelputs i tidstypisk brun kulör med inslag av glimmer. Balkongerna i befintlig byggnad är ett viktigt byggnadselement med 1950/60-talets identitet. Vid renovering ska balkongerna omhändertas avseende form och material.

### Parkering

I byggnadens befintliga garage finns idag 67 parkeringsplatser för bil. Fastigheten innehåller idag 79 bostäder och med tillkommande cirka 30 lägenheter innebär det ca 110 bostäder totalt. Lägesbaserat p-tal för Södermalm är 0,42. 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 att det finns goda förutsättningar att med planförslaget kunna lösa parkeringsbehovet inom fastigheten.

Cirka 90 cykelparkeringsplatser finns idag i befintligt garageplan och på gården. I samband med upprustning och tillbyggnad av

fastigheten avser byggaktören att utöka antalet cykelplatser till cirka 200 stycken.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget möjliggör cirka 30 nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärlä läge på Södermalm, vilket är ett bidrag till att nå stadens bostadsmål.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Avläsbarheten i stadsbilden i form av de angränsande brandgavlarna bedöms i och med påbyggnadens indrag fortsatt vara tydlig.

Påbyggnadens trappning mot gatan gör att synligheten från detta håll bedöms som liten. Upplevelsen av påbyggnaden är större mot innergården. Det befintliga kopparplåtsbandet ersätts med ett likvärdigt vilket bidrar till att den ursprungliga byggnadskroppen och dess takfotshöjd fortsatt kommer vara avläsbara, både mot Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget möjliggör nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge på Södermalm i en fastighet med bostäder som upplåts med hyresrätter.

#### **Jämställdhet**

Föreslagen bebyggelse möjliggör fler bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge vilket är positivt då fler kvinnor än män idag primärt reser kollektivt. Planen gör det möjligt för fler människor att minska avståndet mellan t.ex. hem, förskola och affärer vilket bedöms vara positivt sett ur ett jämställdhetsperspektiv.

#### **Trygghet**

Planförslaget möjliggör en ny påbyggnad vilket kommer innebära att nuvarande utformning och användning av gemensamma utrymmen som till exempel tvättstuga och förråd ses över och har goda förutsättningar att bli tryggare för de boende.

#### **Barnkonsekvenser**

Planförslagets påbyggnad innebär att fastighetens innergård skuggas mer under vissa av dygnets timmar än i nuläget, vilket kan vara negativt för de barn som leker på gården.

#### **Trafik och mobilitet**



Befintligt gatunät påverkas inte av planförslaget.

### **God offentlig miljö**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Byggnaden är belägen i en tät stadsbebyggelse. Bedömningen är att den föreslagna påbyggnaden inte kommer att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå. De föreslagna två nya våningarna bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö då volym, form och detaljer anpassats med de kulturhistoriska värdena i fokus. Påbyggnaden utförs med indrag mot gatan och gavelsidan mot väster. Mot gården där fasaden ligger i liv med befintlig byggnad upplevs påbyggnaden och den ökade höjden mer. Formen innebär att befintlig byggnads ursprungliga höjd samt angränsande brandgavlar fortfarande framträder tydligt.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### **Grön och vattennära stad**

Den föreslagna påbyggnaden innebär att dagvattenflödet förblir det samma som idag. Åtgärdsnivån på 20 mm har enligt dagvattenutredningen visat sig svår att klara på grund av den befintliga byggnadens fotavtryck.

Eftersom förslaget utgörs av en påbyggnad på en befintlig byggnad tas ingen ytterligare mark i anspråk och inga naturvärden påverkas direkt av förslaget. En följd av att fler bostäder tillkommer på platsen är att fler människor kommer använda närliggande parkmiljöer och rekreationsområden, vilket medför ett högre slitage på dessa.

#### **Skyfall**

Den befintliga dagvattenanläggningen på kvartersmark är inte dimensionerad för att hantera stora flöden och därför bedöms innergården kunna översvämmas vid skyfall (100-årsregn). Garage och källarplan bedöms inte översvämmas då både gatan och infarten lutar så pass mycket från byggnaden att risken är minimal.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på skyfallssituationen i området, då inga nya hårdgjorda ytor tillförs.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Genom att ersätta kopparbandet med ett likvärdigt kopparplåtsband bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget har potential att förbättra dagens situation och inte äventyra miljökvalitetsnormerna för vatten.

#### **Buller och stomljud**

De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens gatufasader överstiger inte 60 dB(A). Det bedöms inte vara någon 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.

#### **Teknisk försörjning**

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

### **Planprocess**

#### **Process**

Detaljplanearbetet har bedrivits med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-02-25 - 2020-04-06 då 21 yttranden inkom samt på granskning 2020-09-16-2020-10-13 då 18 yttranden inkom. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset. Inget samrådsmöte har hållits med anledning av pandemin.

#### **Samlade synpunkter**

Flertalet remissinstanser tillstyrkte samrådsförslaget men framförde synpunkter i sak framförallt vad gäller brandutrymning, fasadens arkitektoniska uttryck och konstruktion ovan tunnelbana. De flesta sakägare och övriga boende framförde synpunkter på bland annat försämrade ljusförhållanden i grannbostäder, luftkvalitet, skuggad gård och förvanskad kulturmiljö för det befintliga huset inom fastigheten Råttan 13.

Även under granskningen tillstyrkte flertalet remissinstanser planförslaget, men framförde synpunkter i sak bland annat avseende den tillkommande påbyggnadens utrymningslösning, stående vatten på gatorna vid skyfall, tunnelbanans fastighetsrättsliga beteckning och önskemål om tillägg av störningsskyddsbestämmelse. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter var negativa till förslaget med hänvisning till att det påverkar solljus och insyn i grannfastigheter.

Med anledning av synpunkterna justerades planförslagets arkitektoniska uttryck i linje med synpunkterna efter samrådet. Även brandutrymningen förtydligades, byggnadens bäring ovanför tunnelbana stämdes av med Region Stockholm och en uppdaterad dagvattenutredning togs fram. Det gjordes även tillägg av illustrationer av skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter och innergård.

#### **Revidering efter granskning**

Efter granskningen har planbestämmelsen C1 förtydligats till ”Centrum och bostadskomplement får finnas i bottenvåning. Centrum får finnas i källarplan”. En kort information om nytillkommet avtalsservitut för gång- och cykelväg har lagts till under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” i planbeskrivningen.

Brandutrymningslösningen och Stadens långsiktiga plan för stående vatten på gatorna i kvarteret vid skyfall har förtydligats i granskningsutlåtandet med anledning av Brandförsvarets synpunkter. Ett kort PM har bilagts granskningshandlingarna i syfte att redovisa brandutrymningslösningen.

Kontoret anser att ovanstående förtydliganden och kompletteringar inte är av sådan betydelse att en ny granskning behöver göras.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet 2018-06-13 i enlighet med kontorets förslag.

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning.

#### **Tidplan**

Antagande: 11 mars 2021

#### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Einar Matsson AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

#### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten i enlighet med planförslaget som möjliggör nya bostäder i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik. Påbyggnaden sker med stor omsorg om platsen och byggnadens karaktär samtidigt som påverkan på grannfastigheter är liten. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner om varsamma kompletteringar av befintliga miljöer.

Samråd och granskning har följts av nogsamma avvägningar mellan olika intressekonflikter kring t.ex skuggpåverkan på

grannfastigheter, miljöfrågor, kulturvärden och påverkan på stadsbilden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att slutgiltigt planförslag är lämpligt på platsen och påverkar inte befintliga kulturmiljövärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT