

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Råttan 13 i stadsdelen Södermalm i Stockholm Dp 2018-04254

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	5
Boende.....	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	11
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa nya bostäder genom att möjliggöra en påbyggnad i två våningar på befintligt flerbostadshus inom fastigheten Råttan 13 på Södermalm. Då fastigheten är belägen inom befintlig innerstadsmiljö med höga kulturhistoriska värden, är syftet även att säkerställa att befintlig byggnad förändras på ett varsamt sätt avseende detaljer, material och utförande. Påbyggnadens utförande ska värna stadsbilden och ha en hög arkitektonisk kvalitet, och stärka den befintliga byggnadens gestaltning och kulturhistoriska värde.

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

Stadsbyggnadskontoret

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

Planförslaget skickades ut för granskning 2020-09-16 – 2020-10-13. Under granskningstiden inkom 17 yttranden. Ett yttrande, från Miljöförvaltningen, inkom långt efter granskningstiden, och räknas därför inte in i dessa 17. Detta yttrande tillstyrker dock planförslaget och innehåller inga ytterligare kommentarer.

Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget och framför synpunkter i sak, bland annat vad gäller utrymningslösning, stående vatten på gata vid skyfall, tunnelbanans fastighetsrättsliga beteckning och önskemål om störningsskyddsbestämmelse. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är negativa till förslaget, med hänvisning till att det påverkar ljusförhållanden, insyn och utsikt i grannfastigheter. Kontoret bedömer att flera av remissinstansernas synpunkter kan hörsammats och tillägg har gjorts i form av ett PM av sakkunnig om brandsäkerhetslösningarna. En planbestämmelse, C1, har förtydligats. Om vissa synpunkter finns intressekonflikter, vilka kommenteras i ställningstagandena nedan. När det gäller sakägare och övriga boende och närboende som lämnat synpunkter, bedömer kontoret att synpunkterna om skuggning, minskat dagsljus i närliggande lägenheter och insyn är svåra att tillgodose. Dock bedömer kontoret att påverkan är förhållandevis liten och bör kunna accepteras, och att viss skuggning av grannfastigheter är en godtagbar konsekvens av att tillskapa fler bostäder i en befintlig, tät innerstadsmiljö.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts. Kontoret anser att ovanstående förtydliganden och kompletteringar är av ringa betydelse, och anser inte att ytterligare en ny granskning behöver göras.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 30 nya bostäder genom i en påbyggnad i två våningar på befintligt flerbostadshus inom fastigheten Råttan 13 på Södermalm. Då fastigheten är belägen inom befintlig stadsmiljö med höga kulturhistoriska värden, är syftet även att låta befintlig byggnad förändras på ett varsamt sätt avseende detaljer, material och utförande. Påbyggnadens utförande ska värna stadsbilden och ha en hög arkitektonisk kvalitet, och stärka den befintliga byggnadens gestaltning och kulturhistoriska värde. Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 30 hyresbostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2020-09-16 – 2020-10-13. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingenting att erinra mot planförslaget.

Stockholm Vatten och Avfall (Avfallssektionen)

Stockholm Vatten och Avfall är positiva till att maskinell insamling av restavfall och matavfall via mobil sopsug ska utredas, då det går i linje med Stadens princip om maskinell hantering. I övrigt inga kommentarer på planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet framför i huvudsak två synpunkter. Den ena rör bestämmelsen C1, som myndigheten anser är otydlig då den anger både att ”endast centrumändamål får finnas i bottenvåning” men samtidigt tillåter bostadskomplement.

Den andra synpunkten rör bestämmelsen ”t”, markreservat för tunnelbana. Lantmäteriet anser att bestämmelsen bör ändras till ”T”, som möjliggör fastighetsbildning. Motiveringen till detta är att myndigheten anser att De blandade och många gånger oklara eller inte existerande upplåtelseformerna som finns för befintlig tunnelbana idag är ett problem för myndigheter, fastighetsägare och gentemot tredje man.

Vid nya detaljplaner där tunnelbanan berörs anser myndigheten att man inte bör bidra till oklarheterna utan möjliggöra en tydlig fastighetsrättslig struktur.

Myndigheten anser att användningsbestämmelsen ”T” är en bättre bestämmelse än markreservat ”t” för att möjliggöra detta, och

informerar om att när användningsbestämmelser används kan rätten säkras vid lantmäteriförrättning genom provning av officialservitut och/eller fastighetsbildning. Instrumentet att bilda fastigheter kan användas oberoende av om berörda fastigheter är upplåtna med tomträtt eller inte.

Exploateringskontoret
Exploateringskontoret tillstyrker planförslaget.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen är positiva till att Stadsbyggnadskontoret hörsammat många av de framförda önskemålen under samrådstiden. Förvaltningen beklagar dock att inte kopparbandet kommer att bevaras i sitt ursprungsutförande, men anser att de krav som ställs i planen på balkongernas utformning, fasadkulör, patinering och utformning av nytt kopparband bidrar till att byggnaden fortsatt kommer att var avläsbar som en årsring från 1960-talet även efter utbyggnad och framtida renoveringar.

Vidare anser Kulturförvaltningen att utformningen av tillkommande påbyggnader borde regleras med en f-bestämmelse på plankartan, samt att varsamhetskraven bör regleras med ett k.

Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

Brandförsvaret ser positivt på att utrymning av byggnaden löses utan räddningstjänstens hjälp, eftersom byggnadens höjd, indragna våningar och fastighetens läge i lågpunkter medför att utrymning med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon inte kan garanteras. På grund av ovanstående måste byggnaden dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Grundkravet är att det ska finnas minst två utrymningsvägar vilka är oberoende av varandra.

SSBF poängterar att den utrymningslösning som presenteras i samrådsredogörelsen kan göra att trapphusen ej blir oberoende av varandra, och önskar att utrymningslösningen ses över och presenteras tydligare samt att det förtydligas att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte är en förutsättning.

Vidare påtalar SSBF att gatorna runt planområdet riskerar att översvämmas vid skyfall (100-års regn) och det uppskattas att vatten kan bli stående på gatan med ett djup på ca 0,5 – 1 meter. SSBF kan framföra utryckningsfordon i vattendjup upp till cirka 0,5 meter, men inte angöra till exempel uppställningsplats eller utföra insats i detta djup. Ledningsbil kan inte framföras i detta vattendjup.

SSBF informerar om att andra blåljusfordon begränsas i sin framkomlighet även vid grundare vattendjup än 0,5 m. SSBF önskar ett förtydligande om framkomlighet säkerställs vid ett 100-årsregn.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen framför i sitt yttrande önskemål om att störningsskyddsbestämmelser avseende stomljud och vibrationer ska införas i plankartan. Stadsbyggnadskontoret bedömer, baserat på utlåtande från sakkunnig, att den aktuella påbyggnaden inte kommer att förändra eller riskera att drabbas av otillåtet höga nivåer av stomljud och vibrationer, inte minst eftersom den planeras utföras i trä, vilket ytterligare minskar risken. Förvaltningen anser dock att, eftersom planen inte innehåller något förbud mot rivning, finns en risk för att en ny byggnad uppförs, och denna behöver, enligt förvaltningen, omfattas av skydd mot störning i plankartan.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi påtalar att de levererar fjärrvärme till fastigheten. Vid utökat effektuttag kan ändrad dimension av mätare i den aktuella anläggningen behövas och Stockholm Exergis marknadsavdelning bör därför kontaktas med uppdaterat effektbehov.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är sakägare genom sitt servitut för tunnelbana under fastigheten Råttan 13. Förvaltningens yttrande återfinns under rubriken ”remissinstanser”.

Bostadsrättsföreningen Tellus, Torkel Knutssonsgatan 31

Bostadsrättsföreningen Tellus är negativa till den föreslagna påbyggnaden, med hänvisning till en rad synpunkter. Föreningen har lämnat synpunkter tidigare under planprocessen, och anser att dessa inte bemötts på rätt sätt. Föreningen vill lyfta fram byggnadens kulturhistoriska värde, och placering i en gammal stadsmiljö med höga kulturmiljövärden, vilka föreningen anser påverkas negativt av förslaget.

Vidare anser föreningen att de solstudier som presenterats är undermåliga, och efterfrågar ytterligare studier som visar hur deras lägenheter påverkas. Föreningen menar att såväl dagsljus, solljus och himmelsljus påverkas i stor utsträckning i en rad lägenheter,

och allra mest i de översta våningsplanen. Föreningen har i sitt yttrande bifogat egna bilder som visar antagen solljuspåverkan till följd av påbyggnaden.

Föreningen anser också att insyn och utsikt för lägenheterna på Torkel Knutssonsgatan 31 påverkas i oacceptabel grad till följd av förslaget.

Avseende påverkan på kulturhistoriskt värdefulla detaljer och miljöer anser föreningen att en gedigen lösning för att bevara det befintliga kopparplåtbandet på Råttan 13 inte föreslagits, samt att utformningen av terrasser bryter mot upplevelsen av en indragen takvåning. Föreningen menar också att utformningen förvanskar gaveln/höjdproportionerna mot fastigheten Råttan 10, en före detta brandstation, samt att den nya höjden negativt påverkar stadslandskapet med torn och takåsar, både från gatunivå och grannfastigheter.

Som helhet anser föreningen att påbyggnaden har en kompakt utformning som bidrar till en obalans i fönsterplaceringar i kvarteret, upplevelse av ett mörkare, trängre gaturum och utgör ett opassande nytt element i relation till omkringliggande byggnadssilhuetter. Föreningen anser att detaljplanens angivna syfte att skapa fler bostäder på ett varsamt sätt som värnar om stadsbilden inte har uppnåtts.

Slutligen uttrycker föreningen oro för att en del av deras lägenheter ska sjunka i värde till följd av påbyggnaden, att befintliga boende i Råttan 13 ska få försämrade levnadsvillkor på grund av ökad trängsel i gemensamma utrymmen, samt att tunnelbanan inte ska klara den ökade tyngden från de tillkommande våningarna. Föreningen är också oroad för ökad belastning på närliggande parker, dagvattenhanteringsproblem, ökade svårigheter att hitta parkeringsplatser i området samt buller, luftkvalitet och värmeöar till följd av ett mer instängt gaturum, och för hur ventilationssystemet på taket ska komma att utformas och hur detta eventuellt påverkar ljusinsläpp, utsikt och eventuell lukt från detta.

Bostadsrättsföreningen Söderhuset, Hornsgatan 55
Föreningen vill överklaga planförslaget, med hänvisning till att de anser skuggpåverkan på innergård och bostäder vara för stor. De boende är oroliga för minskat ljusinsläpp i sina lägenheter, och att deras barn som leker på gården ska få mindre dagsljus.

Föreningen anser att solstudien redovisar för få bilder av hur omkringliggande fastigheter påverkas, och önskar redovisning av skuggpåverkan på omkringliggande fasader när den är som störst.

Vidare anser föreningen att andra negativa konsekvenser som borde utredas vidare är eventuell försämrad luftkvalitet, samt påverkan på parkeringssituationen i området. Föreningen påtalar att flertalet bilparkeringsplatser tagits bort i området de senaste åren, samtidigt som nya bostäder byggts i exempelvis kvarteret Tobaksmonopolet 8. Föreningen menar att, enligt ett parkeringstal på 0,42, borde 12 nya parkeringsplatser tillskapas i samband med att cirka 30 nya lägenheter tillkommer enligt planförslaget. Föreningen föreslår att Staden ser över möjligheten att skapa nya parkeringsplatser på exempelvis gamla lastplatser och på del av cykelparkeringsytor som enligt föreningen är överdimensionerade.

Boende

Boende 1

Den skrivande är boende i den aktuella fastigheten, och negativ till planförslaget.

Den skrivande anser att planförslaget även borde innefatta ombyggnation av resterande del av byggnaden inom Råttan 13, med hänvisning till att detaljplanens syfte, enligt den skrivande, borde avse hela fastigheten och innefatta en förbättrad god miljö för befintliga boende.

Den skrivande anser att planförslaget är omodernt och borde fokusera mindre på bevarandet av befintlig miljö och kulturmiljömässiga värden, och istället ta vara på möjligheterna att i och med framtagnandet av ny detaljplan förbättra befintlig byggnad ur miljö- och klimatsynpunkt. Om kulturmiljöskälen väger tyngre än dessa, borde den föreslagna påbyggnaden inte vara lämplig över huvud taget, anser synpunktslämnaren.

Vidare anser den skrivande att detaljplanen strider mot Stockholms miljöprogram och stadens kemikalieplan, eller avstår från att ta upp problem knutna till målsättningar om giftfri stad, klimatanpassning och ljudmiljö. Planförslaget strider enligt den skrivande även delvis mot de svenska miljömålen "Giftfri miljö" "God bebyggd miljö" och "Levande sjöar och vattendrag samt FN:s hållbarhetsmål.

Synpunktslämnaren anser också att planförslaget såväl som dess bilagda handlingar är otydliga avseende beskrivning av dagsläge jämfört med förändringarna efter dess genomförande.

Den skrivande har en rad anmärkningar på brister inom den befintliga byggnaden. Dessa avser bland annat entréns utformning och anpassning till funktionsvariationer vilken är undermålig idag enligt den skrivande, samt tillgången och placeringen av cykelparkeringsplatser och förråd i fastigheten, som är för få och trånga idag enligt den skrivande. Den skrivande anser inte heller att förslaget om att planförslaget kan bidra till en mer levande stadsmiljö längs Krukmakargatan är relevant, utan önskar att denna del av gatan förblir av en lugnare karaktär. Den skrivande önskar att detaljplanen skulle reglera bort gasnätet ur fastigheten, så att gasspisar inte längre kan användas. Ett annat önskemål är att detaljplanen ska tillåta inglasade balkonger, men förbjuda vippande fönster och kräva fönster med sektioner som möjliggör enkel vädring i endast en del av fönstret. Ytterligare önskemål är att det i detaljplanen ska redogöras för planerad ökad kapacitet i tvättstugan, att planen ska ställa krav på att de nya bostäderna får brevlådor på dörren, att återvinning av de material som inte kan återvinnas nära fastigheten ska finnas, och att de nya trapphusen görs tillgängliga för exempelvis bårtransporter.

Den skrivande uttrycker oro för om tunnelbanan håller för tyngden av den planerade påbyggnaden och önskar att det utreds vidare.

Det finns stora brister i planförslaget avseende skugg- och solanalyser, tycker synpunktslämnaren, som anser att en analys över ljuspåverkan under november till februari, samt hur lång fördröjning förslaget skapar av solljuset på gården saknas, liksom en analys av minskat himmelsljus i de befintliga lägenheterna, exempelvis i lågt belägna bostäder i kvarterets nordöstra hörn.

Avseende dagvattenhantering ser den skrivande att innergården behöver en förbättrad avrinningslösning, samt att detaljplanen borde reglera att den vegetation som väljs för gården ska ha högeffektiv kolinlagringsförmåga och god förmåga att klara torrperioder.

Den skrivande anser att påbyggnadens utformning främst gynnar förbipasserande på gatan, medan den får negativa effekter för boende i kvarteret. Den skrivande föreslår att påbyggnaden terrasseras inåt gården istället för ut mot gatan, och att den görs smalare och kortare, i syfte att minska skuggningen av denna och av

befintliga lägenheter i fastigheten. Avseende föreslagen färgsättning i en kulör liknande den befintliga, anser synpunktslämnaren att en högre reflekterande, ljus kulör borde väljas både mot gatan och in mot gården, bland annat i syfte att hålla byggnaden kallare under de varma månaderna, då denne ser en risk att den föreslagna bruna färgen absorberar mer värme.

Den skrivande anser också att det befintliga kopparplåtsbandet borde tas bort av miljöskäl, och att detta skäl bör väga tyngre än den kulturmiljömässiga motiveringen till att bandet delvis bibehålls. Den skrivande föreslår att det ersätts med en liknande detalj i trä.

Den skrivande önskar att detaljplanen ska reglera val av detaljer i inomhusmiljön som gynnar klimatet, och klargöra att ventilationen i huset behöver förbättras. Slutligen framför den skrivande önskemål om att detaljplanen ska reglera möjligheten att sätta upp solpaneler på taket, se över möjligheterna till värmeväxling och annan hantering av värmen i huset då den är problematisk idag, och möjliggöra separata vattenräkningar för de olika lägenheterna.

Den skrivande tycker att planens genomförandetid bör förlängas med anledning av den pågående COVID-19-pandemin, med hänvisning till de olägenheter som ombyggnationen kan medföra för de boende som arbetar hemifrån under pandemin och störs av buller och dylikt.

Boende 2

Den skrivande saknar solstudier som visar förslaget från nordost eller sydost som tydliggör att dennes kvällssol påverkas under vår- och sommarhalvåret. Den skrivande anser att sanningen inte framgår i de presenterade studierna.

Boende 3

Den skrivande önskar ordentliga studier och mer detaljerade beskrivningar av sol- och skuggförhållanden som påverkas av påbyggnaden, vilket den skrivande menar saknas för adresserna Torkel Knutssonsgatan 31 och 29, vars boende enligt synpunktslämnaren riskerar många negativa konsekvenser av förslaget.

Boende 4

Synpunktslämnaren är bekymrad över minskad utsikt och ljusinsläpp i sin lägenhet, på grund av påbyggnaden, och har letat

länge för att hitta sin lägenhet, som är belägen högst upp i en grannfastighet.

Den skrivande anser att påbyggnaden av Råttan 13 inte bara innebär förlust av utsikten mot himlen och solljus, utan att hela lägenheten förlorar direkt dagsljus och blir mörkare. Den skrivande menar att detta är en konsekvens som drabbar alla lägenheter i huset på Torkel Knutssonsgatan 31, och även grannhuset Torkel Knutssonsgatan 29.

Vidare anser den skrivande att dagsljuset under de mörka månaderna november-februari är viktigt för hälsan, och att mörkret gör att många blir deprimerade och sjukskrivna, vilket blir en kostnad för samhället som inte räknas in i kostnaderna när staden förtätas.

Den skrivande påtalar att Översiktsplanen anger att Stadens ambition är att komplettera med nya bostäder på *lämpliga platser i alla delar av staden*.

Den skrivande menar att påbyggnader som denna innebär att gårdarna blir mörkare, vilket drabbar barnens lekmiljöer.

Den skrivande besvärar redan idag av buller, från bland annat det närliggande polishuset, och tror att bullret kommer öka med de högre fasaderna, liksom hettan under heta sommandagar.

Med det förslag som nu presenteras blir förslaget taknock med ventilation och 1-1,5m tekniska anläggningar ungefär 1 meter högre ännocken på fastigheten Råttan 9.

Den skrivande önskar att ombyggnaden endast skulle innefatta att inreda den befintliga vinden för att minska påverkan på grannfastigheter.

Boende 5&6

Synpunktslämnarna har skickat in en kopia av innehållet i bostadsrättsföreningen Tellus yttrande. För bemötande av dessa synpunkter hänvisas till svaret angående Tellus synpunkter.

Boende 7

Synpunktslämnaren anser att arkitekturen i området är av mindre påkostad karaktär, och relativt nedtonad och traditionell beträffande materialval och gestaltning, vilket denne anser medför att miljön är

känslig för alltför avvikande nya inslag, vilket denna påbyggnad utgör, anser den skrivande.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Önskemål från Lantmäterimyndigheten om att ändra bestämmelsen (markreservat) "t" till användningsbestämmelse "T" i plankartan.
- Önskemål från närboende om att lägga ned planprojektet på grund av påverkan på omkringliggande fastigheter i form av minskat solljus i lägenheter och försämrad utsikt.
- Önskemål från Region Stockholm, Trafikförvaltningen, att införa bestämmelse om skydd mot störning avseende stomljud och vibrationer.
- Önskemål om att exkludera de två påbyggnadsvåningarna och endast inreda befintlig vindsvåning
- Önskemål om att detaljplanen ska reglera invändiga förhållanden i byggnaden avseende exempelvis kapacitet i tvättstugan och brevlådor på dörrarna.
- Önskemål om att detaljplanen ska tillåta inglasning av balkonger
- Önskemål om att planen inte ska tillåta en påbyggnad, utan endast ombyggnation av befintlig vind till lägenheter.
- Önskemål om mätningar av luftkvaliteten som styrker att denna inte försämras till följd av planförslaget
- Önskemål om byte av fasadkulör och andra utvändiga förändringar

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Tunnelbana

Önskemål att ändra markreservat "t" till användningsbestämmelse "T":

Att planlägga tunnelbanan med användningsbestämmelse T förutsätter att avtal upprättas mellan staden och regionen om att tunnelbanan ska upplåtas med officialservitut. För befintlig tunnelbana har kontoret drivit linjen att befintlig tunnelbana planläggs med t-bestämmelse (markreservat) både på kvarters- och allmän platsmark och eftersom befintlig tunnelbana redan är upplåten med officialservitut, som ger rätt att använda ett visst utrymme för ett visst ändamål, finner kontoret ingen anledning att planlägga befintlig tunnelbana med "T" bestämmelse. Kontoret anser att markreservat "t" är ett lämpligt sätt att säkerställa och reglera tunnelbaneanläggningen.

Lantmäterimyndighetens synpunkter utgår från den grundläggande skillnaden i kommunens respektive lantmäterimyndighetens inställning i frågan om tunnelbaneutbyggnadens fastighetsrättsliga genomförande. Kommunen utgår i sin bedömning från att det inte enbart är en fråga om vad som är mest lämpligt med hänsyn till fastighetsbildningslagen. Kommunen ska även beakta att genomförandet kan påverka förutsättningarna för en långsiktigt god markhushållning enligt PBL kap 2. Det finns också en säkerhetspolitisk aspekt i frågan. Om tunnelbanan skulle bli en egen fastighet finns det formellt inget hinder att den skulle kunna säljas till ett internationellt företag. Den fastighet som tunnelbaneservituten kopplas till kan också säljas, men sannolikheten är mycket mindre, eftersom det är svårare att värdera en sådan fastighet.

Ur markhushållningssynpunkt och enligt PBL och miljöbalken har Stockholms kommun (som markägare till en stor del av det berörda området) bedömt att en servitutslösning är bättre. Allt fler anläggningar behöver förläggas under mark och konkurrensen om utrymmet ökar. Det blir mer angeläget att kunna samordna och samutnyttja undermarken. Det blir lättare för staden att samordna olika infrastrukturverksamheter om marken inte delas in i olika fastigheter utan upplåts den med servitut.

Lastnedföring

En synpunktslämnare har under granskningen uttryckt oro för den ökade tyngden på tunnelbanans anläggning som påbyggnaden medför. Frågan har också uppkommit under samrådsskedet. Fastighetsägaren har fört dialog med Regio Stockholm, Trafikförvaltningen, om frågan, och de har meddelat att en lastnedföringsberäkning inte efterfrågas i nuläget.

Planbestämmelse om skydd mot störning

Trafikförvaltningen Region Stockholm önskar att plankartan uppdateras med en bestämmelse om skydd mot störning avseende stomljud och vibrationer.

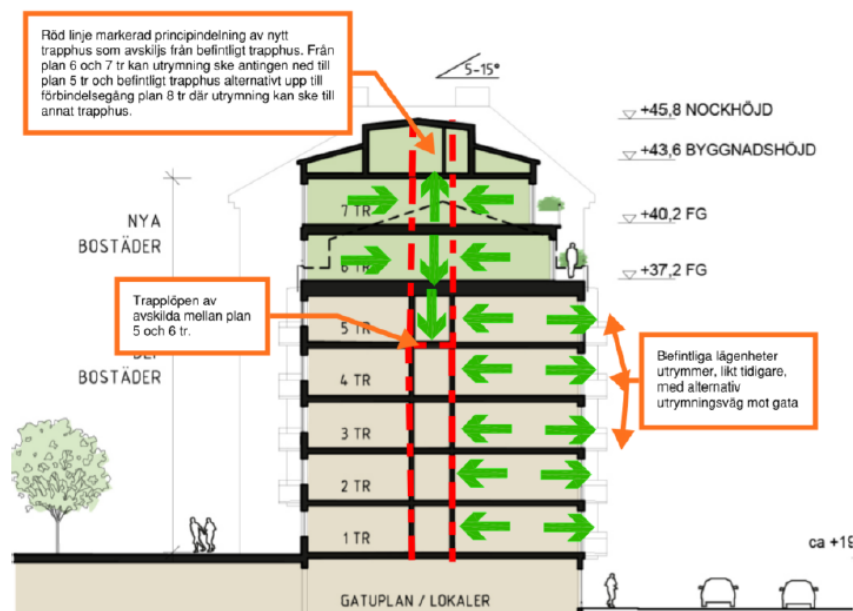
Kontoret anser att bestämmelsen blir oklar i sitt sammanhang, då planen avser en påbyggnad i trä, där risken för otillåtna nivåer av stomljud och vibrationer bedömts vara obefintlig. Förvaltningen menar att det inte går att ta hänsyn endast till denna påbyggnad, utan att, eftersom planen inte har ett förbud mot rivning av befintlig byggnad, borde bestämmelsen införas för att säkerställa efterlevnad av nivåerna i eventuell ny byggnad inom fastigheten.

Kontoret vill informera om att om en ny byggnad skulle uppföras inom fastigheten krävs bygglov för denna, och lovet innefattar krav på att gällande lagstiftning avseende stomljud och vibrationer ska följas. Bestämmelsen behöver därför inte införas i plankartan- och riskerar i detta fall att bli otydlig om så görs, då det kan tolkas som att bestämmelsen ska appliceras på den befintliga byggnaden, vilket inte är möjligt.

Utrymning

Utrymning enligt standardlösningar med Tr2-trapphus eller utrymning med stegbil är svåra att åstadkomma i den aktuella fastigheten. Befintlig trapphuskärna är komplicerad att anpassa så att trapphuset kan byggas om till ett Tr2-trapphus, och risken för stora mängder stående vatten i lågpunkten på gatan utanför gör utrymningsvariant med stegbil olämplig, samtidigt som lägenheterna blir svåra att nå med stegen eftersom de högre våningsplanen är indragna.

Det alternativ som kvarstår är att säkerställa att utrymmande personer ges möjlighet till utrymning via två olika utrymningsvägar. Detta avses genomföras så att befintligt och nytt/ovanliggande trapphus avskiljs brandtekniskt.



Principplanlösning brand (Briab brand AB)

Det nya trapphuset blir därmed liknande ett ”Tr2-trapphus” men med tillägget att utrymmande kan gå upp en respektive två våningar till plan 8 och där nyttja förbindelsegång till intilliggande Trapphus.

Utrymningsprincipen har tagits fram av sakkunnig brandingenjör.

Dagvatten och översvämningsrisk

Stående vatten

Brandförsvaret påtalar oro för hur blåljusfordons framkomlighet ska kunna säkerställas på gatan, där ett lågpunktsområde med risk för stora mängder stående vatten vid skyfall är beläget.

Staden är medveten om översvämningsproblematiken på platsen vid eventuella framtida skyfall. Problematiken finns på många håll, och berör ett antal kvarter i området, för vilka en samlad långsiktig åtgärdsplan behövs. Staden arbetar aktivt med denna fråga, och har startat upp ett arbete med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning för bland annat skyfall. En del i detta arbete är att ta fram åtgärdsplaner.

I nuläget bedömer kontoret att det söderifrån borde vara möjligt att komma tillräckligt nära byggnaden med blåljusfordon, trots den rådande problematiken.

Dagvattenhantering på innergården

Kontoret bedömer att dagvattenutredningen visar att det går att använda och förbättra befintlig dagvattenfördröjning genom exempelvis perkolationsrör förlagda till upphöjda växtbäddar vid terrasser och på gården.

Miljöpåverkan

Kopparplåtbandet

Framtagen dagvattenutredning visar att fördröjning och rening kan förbättras i och med förslaget. Renovering av kopparplåtbandet, samt borttagande av burspråkens koppartak och invändig koppar minskar den totala mängden koppar som kommer i kontakt med dagvatten med upp till 67 %. Eftersom kopparytan mot gatan ligger i svag vertikal lutning mot fasad kommer rening inte kunna ske innan anslutning till det allmänna ledningsnätet. På gård finns däremot möjlighet att rena dagvatten som rinner från fasad till växtbäddar med ytterligare 20 % jämfört med idag. I förslaget minskar mängden horisontell koppar och mängden koppar som finns i det vertikala kopparplåtbandet skulle med en justerad lutning till 90 grader minska kopparmängden årligen.

Planens syfte är bland annat att låta befintlig byggnad förändras på ett varsamt sätt i fråga om detaljer, material och utförande.

Kopparplåtbandet är en tidstypisk fasaddetalj från 50 och 60-talet. I förslaget bidrar den till läsbarheten mellan befintlig byggnad och

påbyggnad och är av stor betydelse för fastighetens kulturhistoriska och arkitektoniska värde.

Kulturmiljö

Kopparplåtbandet

Kopparplåtbandet är svårt att bevara intakt vid nybyggnation och kan därför inte bevaras. Kopparplåtbandet som ersätter befintligt föreslås återskapas med samma uttryck och får en förpatinering i en mörkare grön kulör.

Varsamhetsbestämmelse

Bestämmelserna om varsamhet är i plankartan generella för hela fastigheten varför de inte behöver markeras med (k).

Olägenheter för grannar

Skuggning

Den skuggning som påbyggnaden orsakar berör främst innergården. Gården är redan idag en relativt skuggig plats och med planförslaget ökar den skuggade ytan på gården tillhörande Råttan 13 och 9, framförallt på förmiddagen under vår och sommar. På tidig eftermiddag under vår och sommar skuggas den egna fastigheten och gården. Enligt solstudien påverkas dagsljus i befintliga lägenheter i mindre omfattning av påbyggnaden. Direktinfallande solljus för närliggande fastigheter i Råttan 9 och Mullvaden 26 påverkas i mindre omfattning. Tillgång till himmelsljus minskar något för omkringliggande lägre bostadsvåningar och för gårdar. Kontorets bedömning är att påverkan bör anses vara acceptabel.

Insyn

I och med påbyggnaden får kvarteret fönster mot flera riktningar som ligger i höjd med befintliga våningar där ökad insyn kan bli en konsekvens av förslaget. Eftersom förtätningar är en prioritering i översiktsplanen är ökad insyn generellt en möjlig konsekvens. I avvägandet mellan allmänna och enskilda intressen har det allmänna intresset i form av högt bostadsbehov vägt tyngre i den aktuella planen.

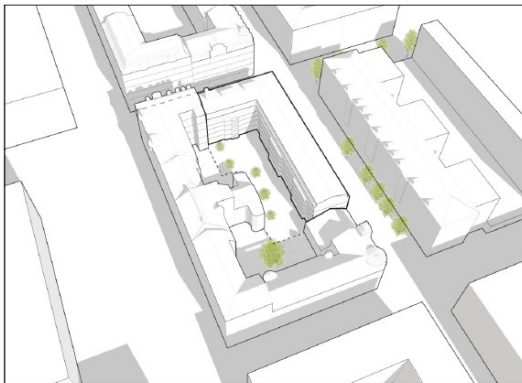
Solljus på gård

Framtagna solstudier visar att solljuspåverkan på gården inte är markant annorlunda än situationen idag. Gården bedöms klara av en påbyggnad med tanke på grannkvarterens höjder, som är högre än i detta kvarter.

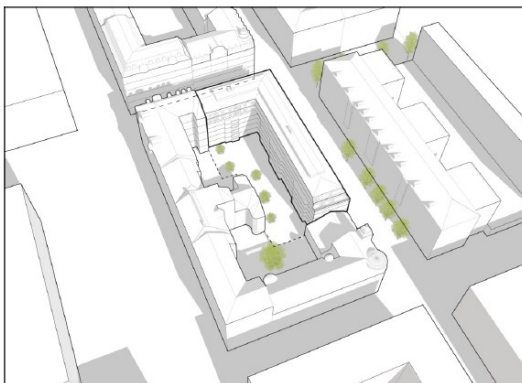
På begäran bifogas här ett antal kompletterande vyer som visar skuggpåverkan.

SOLSTUDIE
1 Maj kl. 15.00
FRÅN NORDOST

Nuläge



Förslag

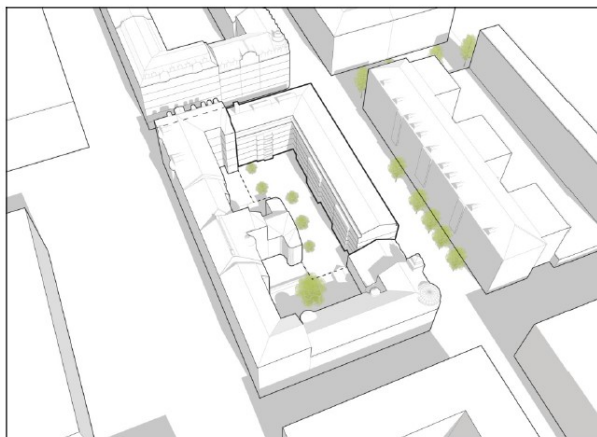


Med den föreslagna påbyggnaden skuggas något våningsplan mer än i nuläget på motsatt sida av Torkel Knutssonsgatan vid denna tidpunkt.

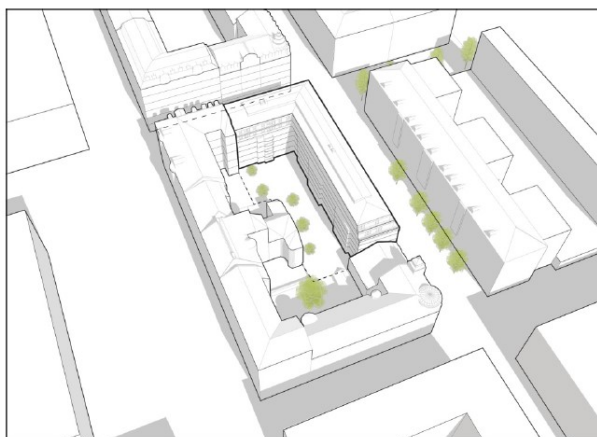
Sommarsolståndet kl. 15.00

FRÅN NORDOST

Nuläge



Förslag



Även vid sommarsolståndet kl. 15:00 skuggas ungefär ett halvt våningsplan mer än i nuläget i fastigheterna på motsatt sida av Torkel Knutssonsgatan.

Solljus och dagsljus

Kontorets bedömning är att den dags- och solljuspåverkan på grannfastigheter som kan utläsas av framtagna solstudier är marginell och acceptabel med motiveringen att bostadsbehovet är en tungt vägande faktor. I ett centralt läge som detta, är en mindre påbyggnad som det aktuella förslaget ett sätt att skapa nya bostäder utan att bebygga allmänna vistelseytor.

Volym

Stadsbyggnadskontoret anser att påbyggnadsvåningarna har mindre inverkan på stadsbilden med indrag mot Råttan 10 och brandgaveln. I syfte att få till välfungerande lägenheter har kontoret bedömt att indrag mot gården inte är aktuellt. Vi bedömer även att inverkan på

stadsbilden inte är lika hög som mot gatorna, varför påbyggnaden ligger i liv med befintlig fasad mot gårdssidorna.

Utformning

Terrassering

Påbyggnadens utformning har studerats ur kulturmiljöperspektiv, med hänsyn till stadsbild och påverkan på befintlig fastighet, med också med intentionen att minimera negativ påverkan på grannfastigheter. Det är kontorets bedömning att den föreslagna gestaltningen är en lämplig avvägning mellan olika intressen och önskemål.

Övrigt

Frågor rörande detaljer i fastigheten som porttelefon, tvättstugekapacitet, inåtgående fönster eller gasspisar har stadsbyggnadskontoret ingen rådighet över och hänvisar i dessa frågor till fastighetsägaren. Angående källarförråden avses dessa motsvara den storlek som finns i befintliga vindsförråd. Porten på Krukmakargatan 16 är tillgänglighetsanpassad med ramp, vilket är nödvändigt enligt Stockholm stads riktlinjer. Då sopkarusellerna ersätts med sopsug frigörs yta för en bredare trapphusentré.

Gällande sjunkande värde för bostäder eller hyressättning av bostäder är det inget som planen kan göra antaganden om eller påverka inom planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontorets sammanvägda bedömning av de synpunkter som inkommit under samråd och granskning är att justeringar har gjorts i de fall det kunnat anses rimligt, och där planprocessen har rådighet i frågan. Avseende några av de inkomna synpunkterna från remissinstanserna skiljer sig kontorets syn på hur bestämmelse om störningsskydd bör användas, samt kring hur den befintliga tunnelbanan bör regleras i plankartan. Från de inkomna synpunkterna har också intressekonflikter mellan att tillskapa fler bostäder och påverkan på befintlig bebyggelse identifierats, liksom kring återinförandet av koppar som material i kopparplåtbandet. Avvägningar har gjorts mellan varsamhetsperspektivet om befintligt kopparplåtband och utsläpp av koppar då förslaget möjliggör en förbättring av dagens situation. I arbetet med en ny

påbyggnadsvolym har avvägningar gjorts med hänsyn till skuggning/utsiktspåverkan, insyn och stadsbild. Det stora bostadsbehovet har dock ansetts väga tyngre än den marginella påverkan som närboende bedöms få till följd av de tillkommande våningarna på Råttan 13. Kontoret ser positivt på möjligheten att tillskapa nya bostäder i detta centrala läge, utan att ytterligare mark ianspråktas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen, och föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Stina Bäckström
stadsplanerare