

**Handläggare**  
Erik Jondelius  
Telefon: 08-50812098

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
19 oktober 2023

## Förslag till detaljplan för Pahl 11 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2022-04693

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra ett tillskott av sex nya bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11 vid Bondegatan 37-39. Planen möjliggör även delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler.

Stadsdelsförvaltningen är positiva till förslaget och kan konstatera att påbyggnaden inordnas väl i stadsbilden. Förvaltningen anser också att förslaget med paviljonger med stor genomskiktighet bidrar till ett levande stadsrum som kan öka den upplevda trygghetskänslan.

Att fastigheten kommer att få fler grönytor i jämförelse med dagens situation anser förvaltningen vara positivt ur flera aspekter. Dels det minskade dagvattenflödet men också att mer grönytor kan bidra till ett gynnsammare lokalklimat samt att den totala mängden grönytor i stadsdelsområdet därmed ökar.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att möjliggöra ett tillskott av sex nya bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11 vid Bondegatan 37-39. Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 24 oktober 2023.

## Ärendet

Planförslaget består bland annat av en planbeskrivning samt av en plankarta med bestämmelser. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2 till tjänsteutlåtandet.

Samtliga handlingarna i ärendet nås via följande länk till stadens hemsida:

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2022-04693>

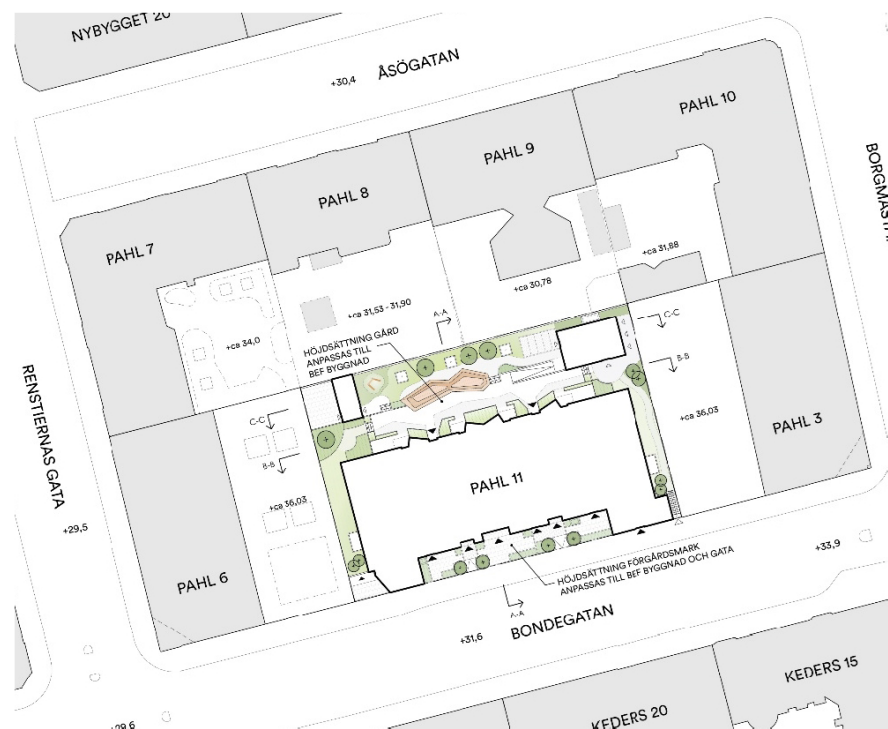
## Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör även delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Ambitionen är att gården också rustas upp och utvecklas till en grön bostadsgård.

## Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Bondegatan 37-39 på fastigheten Pahl 11. Fastigheten ägs och förvaltas av Einar Mattsson AB. Planförslaget möjliggör ett tillskott av sex nya bostäder genom en påbyggnad på nuvarande huvudbyggnad med en indragen våning mot gata. De nya bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Den upphöjda innergården innebär att cirka 650 kvadratmeter lokalyta skapas.

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen får laga kraft.



*Illustrationsplan på förslag med tillhörande kvarter (Total arkitektur).*

### Arkitektonisk idé

Förslaget arbetar med befintliga värden och tidstypiska karaktärsdrag för att stärka arkitekturen. Förslaget bidrar till att utveckla stenstadens blandning av bostäder och verksamheter i bottenvåningar samt tillför entréer och målpunkter. Vidare skapas förutsättningar för ny utåtriktad verksamhet som stärker kopplingen till gatan. Befintliga grönvärden föreslås bevaras och berikas i så stor mån som möjligt.

Genom påbyggnadens utformning med utgångspunkt i befintligt hus skapas en harmonierande helhet. Påbyggnationen är planerat att utföras med stomme av trä vilket kan minska dess miljöpåverkan. Den föreslagna takterrassen mot gatan skapar ett indrag för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande från gatunivå.

Förslaget föreslår även att tillföra en grön bostadsgård med möjlighet till ett sammanhängande gårdsrum i kvarterets inre i linje med intentioner i ursprunglig plan.

Byggnadens bottenvåning föreslås öppnas upp, utökas i höjd och ges ett mer framträdande uttryck, bland annat genom att nya bostadsentréer tillförs och att två glaspaviljonger skapas på delar av dagens förgårdsmark.

Val av material och kulörer tar sin utgångspunkt i den befintliga byggnaden. I sockelvåningen (bottenvåningen) föreslås att den lätt vinröda konststenfasaden bevaras och ges ett mer framträdande intryck. Ursprungligt ljus tegelfärgad ädelputs ska återskapas i fasadens övre delar och i påbyggnadsvåningen. Byggnadsavslut och takfot föreslås utföras i falsad takplåt likt befintligt och ges en mörkare brunröd kulör mer lika ursprungligt utförande.



*Visionsbild på förslaget sett österut från Bondegatan. Fasad vid entrén öppnas upp och aktiveras med lokaler varvat med grönska på del av förgårdsmarken som föreslås tillvaratas (Total arkitektur).*

### Befintligt

Det står idag ett flerbostadshus i åtta våningar som utgörs av bostäder från andra våningen och uppåt samt lokaler i bottenvåningen. Byggnaden har en tidstypisk utformning med slätputsad fasad, symmetriskt placerade fönster och balkonger och platta tak. Inåt gården veckas fasaden av både balkonger och burspråk och innergårdens mark är täckt med betongsten med cirkelmönster.

Huset är inte placerat enligt gällande detaljplan utan har ett något indraget läge mot Bondegatan där också planteringar finns. Anledningen till indraget är troligen att man då kunde bygga ytterligare en våning men med bibehållen hushöjd tack vare det platta taket.



*Förgårdsmark mot Bondegatan som tydligt sätter sin prägel på kvarteret med sin grönska. Del av förgårdsmarken föreslås bebyggas med paviljonger (Stadsbyggnadskontoret).*

### Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra påbyggnad i form av bostäder i en våning samt möjliggöra centrumändamål i bottenvåningen. Lokaler för centrumändamål ska och får endast anordnas i bottenvåningen. Detta för att tillskapa värde i området i form av exempelvis restauranger och mötesplatser.

Fasaden på de två föreslagna paviljongerna på förgårdsmarken ska utföras i minst 50 procent genomsiktligt material för att tydligt synliggöra målpunkter och aktivera bottenvåningen. En större del av övrig förgårdsmark får inte förses med byggnadsverk ovan mark då förslaget ämnar bevara den kulturhistoriska prägel som förgårdsmarken medför. Parkering på förgårdsmarken medges ej.

För att fastigheten ska smälta in i det befintliga närområdet föreslås att fasad över bottenvåning ska utföras i ljus puts.

### Genomförandefrågor

#### Organisatoriska frågor

##### *Tidplan*

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	12 september – 24 oktober 2023
Granskning	april 2024
Antagande	september 2024
Laga kraft, tidigast	november 2024

## Planeringsförutsättningar

### **Kommunala**

#### *Detaljplan*

Gällande detaljplan för fastigheten är stadsplan PL 5061 antagen år 1957. Stadsplanen tillåter bostäder där den nedersta våningen av byggnaden får användas för kontor eller sådan handelsverksamhet som prövas icke vara störande för närboende med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

#### *Byggnadsordningen*

Platsen ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse. Vid utveckling är det relevant att motivera höga byggnader som läggs till och som bryter mot stenstadens och Citys enhetliga höjdskala ur stadsbildssynpunkt. Utvecklingen behöver beakta relationen till andra höga byggnader och omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum.

### **Miljö**

#### *Dagvatten*

Fastigheten har idag inget lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avrinningen från fastigheten samlas upp via ledningar i källarplanet och ansluts sedan direkt till det kommunala ledningsnätet i Bondegatan.

### **Kulturmiljö**

#### *Stadsmuseets klassificering*

Fastigheten Pahl 11 är gulmarkerad i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. För sådan bebyggelse kan plan- och bygglagen (PBL) tillämpas, vilket bland annat innebär att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Ett av byggnadens värdebärande karaktärsdrag är dess indragna fasad med förgårdsmark vars trädplanteringar ger stadsbilden och kvarteret ett inslag av grönska längs en gata som i övrigt består av hårdgjorda ytor.

### **Fysisk miljö**

Närområdet består till största delen av bostadshus av stenstadskaraktär där de äldsta är från 1880-talet och de nyaste från 1970-talet. Husen har ofta fasader av puts i mustiga jordiga kulörer såsom brunt, terrakotta, grått och grönt. Den allmänna upplevelsen är att husen håller en gemensam höjd men att fasaderna är

varierande. Den likartade färgskalan gör dock att bebyggelsen ändå hålls ihop.

## Konsekvenser

### **Natur**

#### *Grönområde*

Förslaget innebär omdisponering och förädling av stor del av förgårdsmarken med tillförd växtlighet. Ambitionen är att befintliga träd omplanteras vid nya placeringar.

Befintlig grönska på gården försvinner och ersätts med ny grönska på planterbart bjälklag. Förslaget innebär att innergården höjs, rustas upp och utvecklas till en grön bostadsgård.

#### *Landskapsbild*

Förslaget innebär att landskapsbilden i området förändras genom att förgårdsmarken mot Bondegatan aktiveras med lokaler/restauranger. Förgårdsmarken rymmer idag ett antal träd och buskar men är till stor del underutnyttjad och kan vid tillfällen upplevas som otrygg. Att aktivera bottenvåningen och förgårdsmarken anses som ett positivt inslag i den byggda miljön där fler människor möts och fler ögon blickas mot entrén.

Utformningen av påbyggnaden utgår ur befintligt hus för att skapa en harmonierande helhet. Ett indrag i form av takterrasser skapas mot gatan för att bidra till avläsbarhet, låta tillförd volym underordna sig samt bli mindre framträdande. Överlag bedöms förslaget ha en positiv påverkan på landskapsbilden.

### **Miljö**

#### *Miljöbedömning*

Genomförande av detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

#### *Ställningstagande 4:33b PBL*

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstigning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### *Dagvatten*

Takdagvattnet kommer där så är möjligt ledas till förhöjda växtbäddar på innergården och i förgårdsmarken för infiltrering, rening och fördröjning innan eventuellt bräddat dagvatten leds vidare till kommunens ledningsnät. Andelen hårdgjorda ytor kommer att minska genom att fastigheten får fler grönytor jämfört med dagens situation och resulterar i ett mindre dagvattenflöde.

### *Kulturhistoriskt värdefull miljö*

Kulturmiljöns värden för fastigheten och dess närmiljö har omhändertagits genom att den tydligt markerade takfoten av plåt, fasad av sprutputs, norrsidans vinklade burspråk, stor del av förgårdsmarken med träd och planteringar samt entréhallen med marmorgolv och brunbetsade träräcken har tillvaratagits i förslaget.

### *Ljusförhållanden och lokalklimat*

Förslaget visar inga större förändringar på kvarterets sol- och skuggförhållanden.

### **Social hållbarhet**

Förslagets utbyggnad mot Bondegatan möjliggör nya lokaler i bottenvåningen. Utbyggnadens utformning och användning kan bidra till ett mer levande gaturum vilket i sin tur kan bidra till en ökad upplevd trygghet på Bondegatan.

### *Barn*

Planförslaget bedöms inte få några betydande negativa konsekvenser för barn.

### *Jämlikhet*

Föreslagna bostäder avses uppföras som hyresrätter vilket innebär fler hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Även om det till antalet är få bostäder, är bostäderna ett bidrag till en jämnare fördelning av boendeformer i stadsdelen.

### *Trafik*

Planförslaget innebär att del av förgårdsmark tas i anspråk men innebär inga nämnvärda konsekvenser för trafiken i området. Trottoarens utbredning kommer att vara densamma.

### *Motortrafik*

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser för motortrafiken i området.

### *Gång- och cykeltrafik*

Genomförandet av detaljplanen medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafik på varken Bondegatan eller närliggande gator.

Genomförandet av detaljplanen innebär att 24 nya cykelparkeringar



tillskapas. Dessa föreslås placeras i en komplementbyggnad på innergården.

#### *Tillgänglighet*

Alla våningsplan kan nås via hiss. Innergården nås via hiss från entréplan. Miljörum finns i byggnadens entréplan. Entréerna till huset nås från Bondegatan.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 9 oktober 2023.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen är positiva till förslaget och kan konstatera att påbyggnaden inordnas väl i stadsbilden. Förvaltningen anser också att förslaget med paviljonger med stor genomsläpplighet bidrar till ett levande stadsrum som kan öka den upplevda trygghetskänslan.

Att fastigheten kommer att få fler grönytor i jämförelse med dagens situation anser förvaltningen vara positivt ur flera aspekter. Dels det minskade dagvattenflödet men också att mer grönytor kan bidra till ett gynnsammare lokalklimat samt att den totala mängden grönytor i stadsdelsområdet därmed ökar.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Expedieras till  
Stadsbyggnadskontoret.

Alexandra Wynn  
Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Andreas Evestedt  
Avdelningschef  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning, Detaljplan för fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm i Stockholm, S-dp 2022-04693. Stadsbyggnadskontoret 2023-09-05.
2. Plankarta.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2023-09-25
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2023-09-25