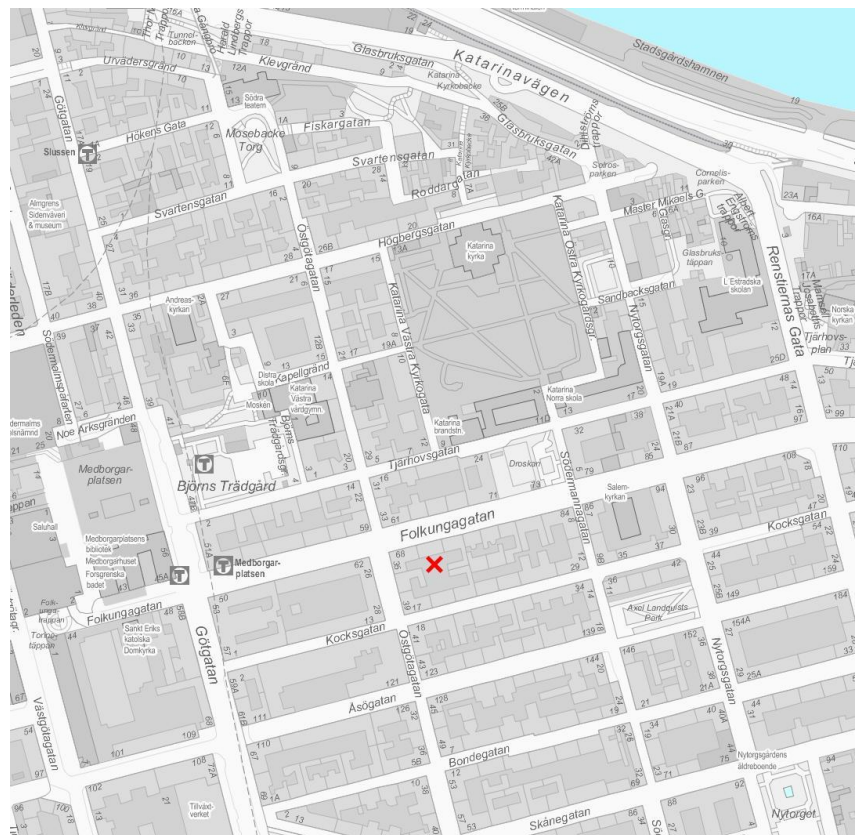


## Planbeskrivning Detaljplan för Båtsmannen Större 19 inom stadsdelen Södermalm, S-Dp 2016-20193



### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget innebär att kvarteret Båtsmannen Större 19 på Folkungagatan 70 på centrala Södermalm ges möjlighet att kompletteras med ca 12 lägenheter i ett gårdshus.

Syftet med detaljplanen är att justera befintlig byggrätt för ett gårdshus inom fastigheten Båtsmannens Större 19. Bostadsgården ska utformas som ett attraktivt gårdsrum med fokus på gröna och infiltrerande ytor. Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet avseende utformning och material.

Detaljplanen bidrar till möjligheten att skapa fler bostäder i ett attraktivt område med ett mycket gott kollektivtrafikläge på centrala Södermalm. Projektet är ett viktigt bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål och utgör även en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Båtsmannen Större 19. Marken är i privat ägo och ett planavtal har tecknats i januari 2017.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det innebär fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Planförslaget är ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planförslaget bedöms inte utgöra någon förvanskning av fastighetens eller gårdsrummets kulturhistoriska värden.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Samråd     | 19/11 – 14/1 2020  |
| Granskning | 2:a kvartalet 2020 |
| Antagande  | 4:e kvartalet 2020 |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning</b> .....             | <b>2</b>  |
| <b>Inledning</b> .....                  | <b>4</b>  |
| Handlingar.....                         | 4         |
| Planens syfte och huvuddrag .....       | 4         |
| Plandata.....                           | 5         |
| Tidigare ställningstaganden.....        | 5         |
| <b>Förutsättningar</b> .....            | <b>9</b>  |
| Natur .....                             | 9         |
| Geotekniska förhållanden .....          | 9         |
| Hydrologiska förhållanden .....         | 10        |
| Dagvatten.....                          | 11        |
| Landskapsbild/stadsbild.....            | 11        |
| Befintlig bebyggelse.....               | 11        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....  | 12        |
| Offentlig och kommersiell service ..... | 13        |
| Gator och trafik .....                  | 13        |
| Störningar och risker.....              | 14        |
| <b>Planförslag</b> .....                | <b>14</b> |
| Ny bebyggelse .....                     | 14        |
| Bostadsgård .....                       | 16        |
| Gestaltungsprinciper .....              | 18        |
| Ljuförhållanden .....                   | 20        |
| Trafik och tillgänglighet .....         | 21        |
| Teknisk försörjning.....                | 22        |
| <b>Konsekvenser</b> .....               | <b>24</b> |
| Behovsbedömning .....                   | 24        |
| Miljökvalitetsnormer för vatten .....   | 24        |
| Landskapsbild/stadsbild.....            | 24        |
| Grönyta .....                           | 24        |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö .....  | 26        |
| Buller.....                             | 27        |
| Ljuförhållanden .....                   | 27        |
| Barnkonsekvenser .....                  | 28        |
| <b>Tidplan</b> .....                    | <b>28</b> |
| <b>Genomförande</b> .....               | <b>28</b> |
| Organisatoriska frågor .....            | 28        |
| Verkan på befintliga detaljplaner ..... | 28        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....        | 28        |
| Ekonomiska frågor .....                 | 29        |
| Tekniska frågor .....                   | 29        |
| Genomförandetid .....                   | 29        |

## 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:

- *Dagvattenutredning* (Ramböll, 2018-01-15)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning över föreslagen ny gårdsbyggnad, Båtsmannen Större 19* (Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2018-02-23)
- *Dagsljusutredning och solstudie* (Murman Arkitekter, 2018-02-22)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Tony Andersson på Stadsbyggnadskontoret med hjälp av plankonsulter Saba Carelli, Frida Andersson och Gustav Carlsbrand på Ramboll Sverige AB. Anne-Marie Wallbom och Villiam Brännström har varit kartingenjörer från Stadsbyggnadskontoret. Husarkitekt är Helena Andersson från Murman Arkitekter.

### Planens syfte och huvuddrag

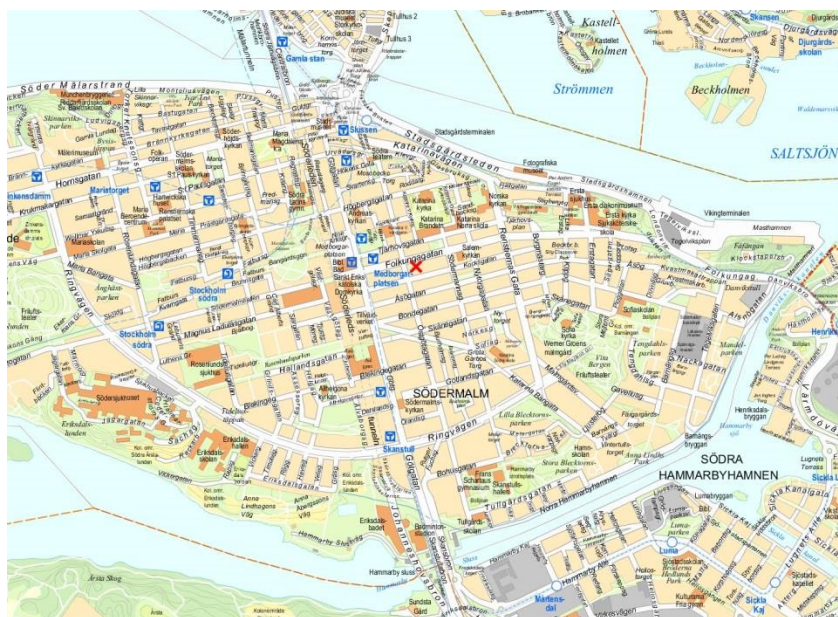
Syftet med detaljplanen är att justera befintlig byggrätt för ett gårdshus inom fastigheten Båtsmannens Större 19. Bostadsgården ska utformas som ett attraktivt gårdsrum med fokus på gröna och infiltrerande ytor. Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet avseende utformning och material.

Detaljplanen bidrar till möjligheten att skapa fler bostäder i ett attraktivt område med ett mycket gott kollektivtrafikläge på centrala Södermalm. Projektet är ett bidrag för att nå stadens övergripande bostadsmål och utgör även en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar gården inom fastigheten Båtsmannen Större 19 (621 kvadratmeter) som är belägen på adressen Folkungagatan 70. Läget är centralt på Södermalm med 230 meter till tunnelbanenedgång Medborgarplatsen och 330 meter till torget Medborgarplatsen. Fastigheten Båtsmannen Större 19 är i privat ägo.



Karta som visar planområdets läge på Södermalm (markerat med rött kryss).

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholms stad, antagen 19 februari 2018, benämns Södermalm som en stadsdel som till stor del består av tät rutnätsstad. Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service och omgärdas av vatten vilket är en uppskattad kvalitet.

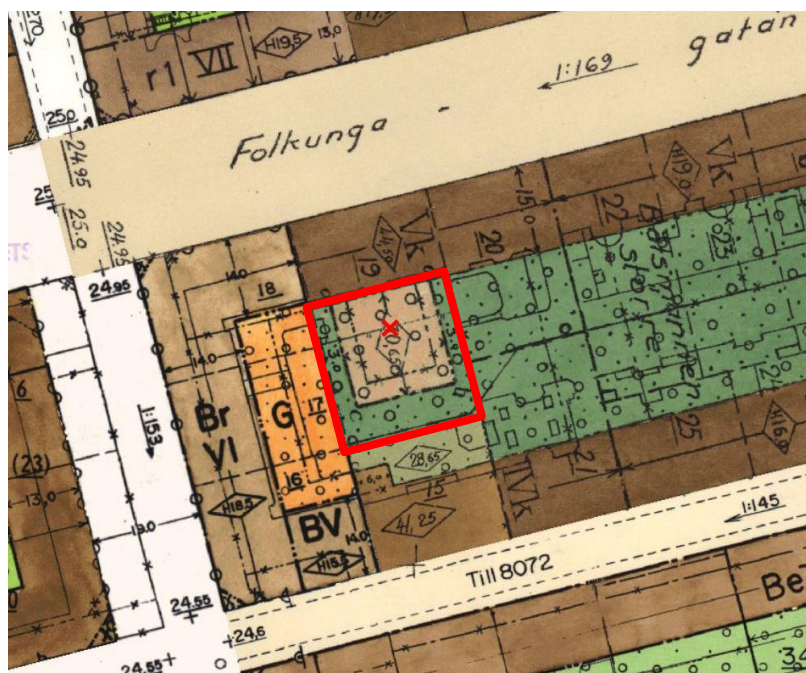
Södermalm bedöms i översiktsplanen som en plats med stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig struktur. Den nya tunnelbanan (Blå linje från Kungsträdgården till Nacka och söderort) kommer att ge nya stationslägen vid Stigbergsparken och Vintertullstorget, vilket ger möjlighet till ökad stadsutveckling inom Södermalm. Stadsbyggnadsmålet om att Stockholm ska vara en växande stad och målsättningen om 140 000 nya bostäder till år 2030 förutsätter en tät och sammanhållen stad, där bebyggelse och grönstruktur samspekar

och ger förutsättningar för goda boendemiljöer. Stockholm förändras när staden byggs tätare och dagens stadsmiljöer kompletteras för att möta nya behov. Tätare stadsdelar ger fler bostäder, bättre förutsättningar för lokal service, underlättar vardagslivet och minskar transporterna.

#### Detaljplan

Fastigheten omfattas idag av stadsplanen ”Kv. Båtsmannens Större och del av kv. Soldaten” (Pl 2121C) från 1941, som för aktuell fastighet medger byggrätt ut mot gatan om högst sex våningar (bostäder, bottenvåning ska innehålla affärsändamål om byggnad uppförs med högsta medgivna våningsantal). På gården finns en byggrätt för ”social verksamhet” omfattande ca 310 kvadratmeter på marken med byggnadshöjd ca 5,5 meter. Över hela gården tillåts en överbyggnad med planterbart bjälklag (tillåter utrymmen under gården).

Fastigheten omfattas också av planändringen 0180K-P2003-11095 från 2005, som utgör tillägg till planbestämmelser gällande varsamhetsbestämmelse och upphävande av vindsinredningsförbud. Fastigheten omfattas även av planändringen 0180-7655 från 1985, med tilläggsbestämmelser som reglerar lägenhetsstorlekar mm.



Utklipp från stadsplan Pl 2121C, planområdet markerat.



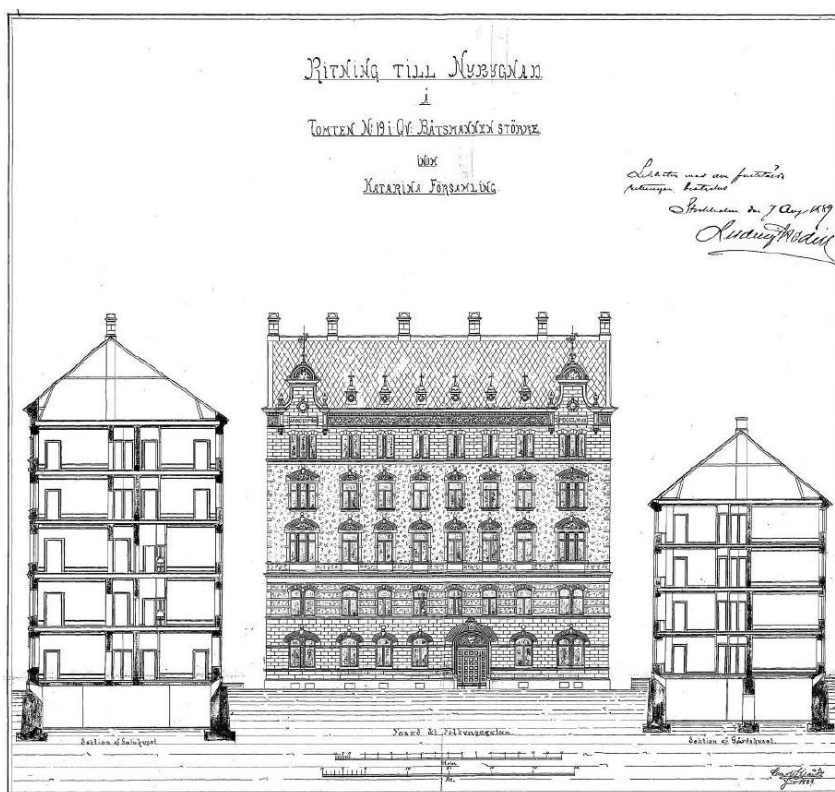
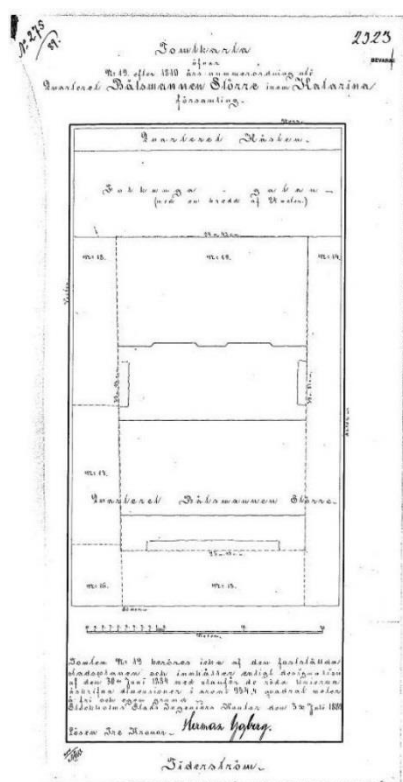
## Kommunala beslut i övrigt

### Startbeslut i Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 4 maj 2017 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för bostäder på gården inom Båtsmannen Större 19. Under planarbetet ska husvolym, gestaltning, dagvattenhantering och ljusförhållanden studeras.

### Bygglov

Tidigare har det sökts bygglov för Båtsmannen Större 19. År 1889 (275/1889) inkom nybyggnadsritningar som omfattar både nuvarande gatuhus och ett gårdshus i fyra våningar. Gårdshuset var lika brett som gatuhuset. På gården visades även smala längor inritade vid tomtgränserna, som troligen innehåll utedass. Söder om gårdshuset finns ytterligare en smal gård. Av okänd anledning uppfördes gårdshuset aldrig.



Plan och nybyggnadsritning med gatuhus och gårdshus, för bygglov inom Båtsmannen Större 19 år 1889.

År 1974 (IV:2171/74 1974) söktes ett bygglov som gällde installationen av hiss i en tillbyggnad på gårdsfasaden och ombyggnad av samtliga plan.

År 2005 (2005-14718) söktes ett bygglov som gällde nuvarande gårdshus, innehållande soprum och cykelförråd. Dessa uppfördes.

2012 och 2014 beviljades lov för vindsinredning till bostäder och förlängning av hissen till vinden. Lyft av taket, sex nya takkupor och fyra takfönster mot gatan, sex takfönster och terrass mot gården uppfördes.

#### Riksintressen

Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Detta innefattar även Södermalm och således planområdet. Planområdet utgör ingen särskild värdekärna.



*Flygbild med fastigheten Båtsmannen Större 19 markerad.*



## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Området som är tänkt att bebyggas är del av gården på fastigheten Båtsmannen Större 19. Idag utgörs gården till största del av asfalterad yta samt gräsyta samt tre större träd, en sandlåda och en gräsyta med sittmöjligheter.



*Panoramafoto av bostadsgården in om Båtsmannen Större 19.*

#### Rekreation och friluftsliv

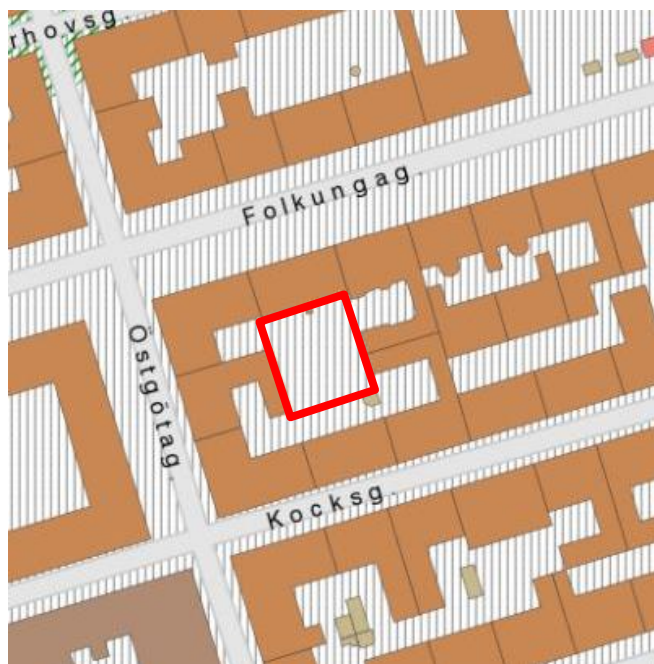
Gården avgränsas med plank och mur till grannfastigheter och används för lek och sophantering av boende i gatuhuset inom Båtsmannen Större 19.

Planområdet ligger cirka 80 meter från parken Droskan, 170 meter från Björns trädgård, 220 meter från Katarina kyrka samt 260 meter från Axel Landquist park. Dessa platser ingår i Stockholm stads sociotopkarta, och har följande kvaliteter enligt sociotopkartan: *grön oas, lekplats, blomprakt, bollek, parklek, picknick/solbad, evenemang, folkliv, uteservering, skate/BMX-åkning, promenad och rofylldhet*. Ungefär 1,5 kilometer från planområdet finns även Tantolunden, som erbjuder möjlighet till rekreation, löpträning, odling och naturupplevelser.

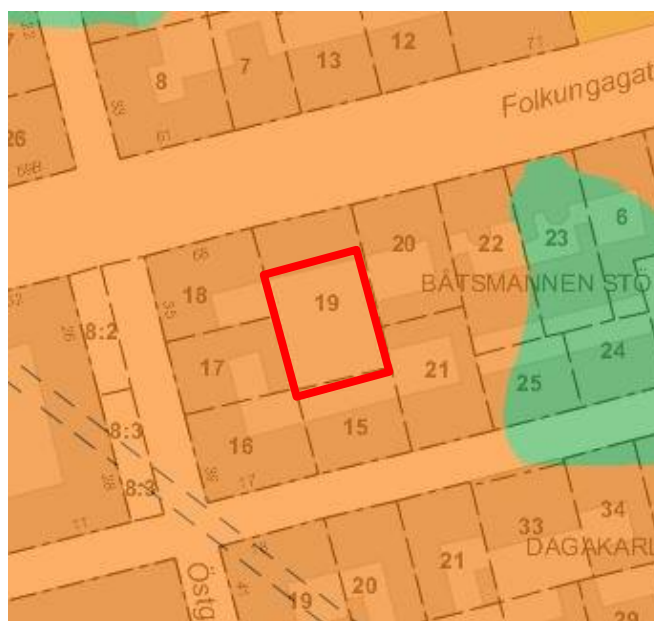
### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt Jordartskartan upprättad av SGU samt Byggnadsgeologiska kartan upprättad av Stockholms stad utgörs området av ett grundlager med fyllning ovan underliggande lager av växellagring.



Utsnitt från SGUs jordartskarta, planområdet är markerat i rött. Ytan indikerar fyllning.



Utsnitt från Stockholm stads byggnadsgeologiska karta, planområdet är markerat i rött. Ytan indikerar växellagring.

### Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det aktuella planområdet ligger på Södermalm och är kopplat till ledningsnät som leder till reningsverken Henriksdal, från vilket renat vatten släpps till vattenförekomsten Strömmen.

Enligt statusklassning i VISS daterat 2017-02-23, klassas Strömmen ha måttlig ekologisk status med avseende på morfologiska förändringar och övergödning. God ekologisk status med avseende på näringsämnen ska nås till 2027. För en god ekologisk status i helhet måste förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten ske, detta anses dock inte vara möjligt i dagsläget då det skulle påverka hamnverksamheten som är ett väsentligt samhällsintresse. Strömmen uppnår god kemisk status. Undantaget är bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) som har ett undantag i kvalitetskravet som mindre strängt krav, halterna får dock inte öka från uppmätta värden i december 2015.

### **Dagvatten**

Planområdet består av en innergård som är helt instängd av omkringliggande byggnader. I dagsläget är ca en tredjedel av fastigheten bebyggd och består i övrigt av mest hårdgjorda ytor i form av tak eller asfalt, men även en gräsyta. På gården finns tre större träd. Dagvatten leds till en servis som ansluter till kombinerat ledningsnät för spill- och dagvatten. Utöver gräsytan och träden finns ingen anordnad fördröjning för avrinning av dagvatten. Källare finns i gatuhus samt i kringliggande hus.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Södermalm bebyggdes redan under medeltiden, men bebyggelsen växte fritt och stora arealer användes som odlingsmark. Den första planen för de norra delarna av Södermalm upprättades 1641-42 och en gatureglering innebar rivningar och omflyttningar av hus och gårdar. Idealet var renässansens stadsplanemönster med ett regelbundet och rätvinkligt rutnät av gator och kvarter.

### **Befintlig bebyggelse**

Gatuhuset inom Båtsmannen Större 19 är fem våningar högt med inredd vind. Gatufasaden är komponerad enligt ett symmetriskt renässansideal med en hög sockelvåning utformad med rustik puts. Byggnadens båda yttre fönsteraxlar har betonats med frontespiser och vertikalt markerade fönstergrupper. Gårdsfasaden har en mycket enklare karaktär med slätputsad gul fasad och symmetriskt placerade T-postfönster. Ett plåtklätt hisstorn uppfördes 1974 och förlängdes 2014 i samband med inredning av vinden till bostadslägenheter.



*Gatuvy Båtsmannen Större 19, Folkungagatan 70.*

År 1889–1890 uppfördes nuvarande byggnad i kv. Båtsmannen Större 19 mot Folkungagatan. Arkitekt var C Kleintz, byggherre och byggmästare var C G Tiderström. Delar av kvarteret var vid denna tid obebyggd.

Uppförandet av moderna bostadshus i sten påbörjades i den västra delen av kvarteret. Under en ganska begränsad tid, 1885–1899, bebyggdes angränsande fastigheter nr 15–21 med stenhus i fyra till fem våningar. i kvarterets östra delar uppfördes fastigheterna nr 4, 6 och 22–26 något senare, mellan 1900 och 1915. Det yngsta huset, Båtsmannen Större 3, uppfördes 1930.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Huvudbyggnaden inom Båtsmannen Större 19 är från 1890 och är klassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificering som ”grön” (*Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*). Ingen mer utförlig, skriftlig motivering finns till klassificeringen. Grannfastigheterna har likvärdig eller lägre klassning.





*Båtsmannen Större 19 markerat i rött, på karta som visar Stockholms stadsmuseums bebyggelseklassificering.*

#### Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet Stockholm 103:1 skyddad enligt 2 kapitlet Kulturmiljölagen. Fornlämningen utgörs av historiska stadslager från medeltid till tidig modern tid. Alla markarbeten inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

#### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i Stockholms innerstad och har mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Fastigheten Båtsmannen Större 19 ansluter norrut till Folkungagatan. Kvarteret angörs i väster till Östgötagatan, i öster till Södermannagatan och i söder till Kocksgatan.

##### Gång- och cykeltrafik

Idag finns cykeluppställningsplatser under tak på gården.

##### Kollektivtrafik

Det är cirka 230 meter från fastigheten till Medborgarplatsens tunnelbanestation. Det finns ett flertal busshållplatser inom ett avstånd av cirka 300 meter. Närmaste busshållplatser finns på



Folkungagatan, direkt väster och öster om kvarteret. Bussarna som trafikerar gatan och tunnelbanan stannar bl.a. vid Slussen och Stockholms centralstation. Därifrån kan man nå Stockholms alla olika stadsdelar, samt angränsande kommuner i länet. Den nya tunnelbanan (Blå linje mot Nacka /söderort samt norrut) kommer att få en station i Stigbergsparken ca 570 meter från planområdet.

#### Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Folkungagatan. Gården nås via en genomgående entréport i gathuset.

#### Biltrafik och parkering

Biltrafik angör fastigheten från Folkungagatan. Fastigheten har inga angivna parkeringsplatser idag. Parkeringsmöjligheter finns på kringliggande gator.

#### Störningar och risker

##### Buller

Bullernivåerna uppgår enligt stadens bullerkarta till 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på gården på Båtsmannen Större 19.

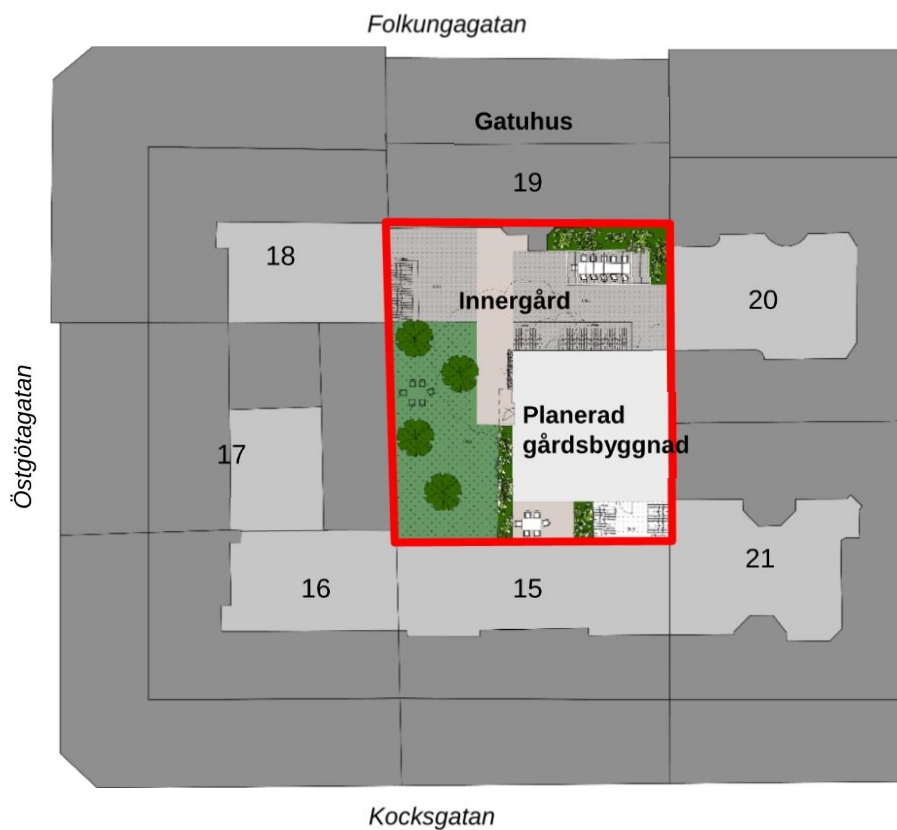
#### Planförslag

Planförslaget justerar byggrätt för bebyggelse på gården inom Båtsmannen Större 19. Förslaget medger bebyggelse av ett nytt gårdshus och en bearbetad gårdsmiljö som utgör ett tillskott i den historiska miljön. På platsen idag finns ett befintligt sophus i en våning, och tre större träd.

#### Ny bebyggelse

Placeringen och utbredningen av det planerade gårdshuset följer de angränsande gårdshusen på fastigheterna Båtsmannen Större 20 och 21, öster om planområdet. Gårdshuset bildar en naturlig avslutning på befintlig brandgavel mot fastigheterna öster om planområdet. Det planerade gårdshuset ges ett minimalt fotavtryck för att spara yta till bostadsgården. Även balkongerna är indragna för att inte ta för stor del av gårdsrummet. Bestämelsen f5, på plankartan, reglerar balkongers utstickande djup.

Gårdshuset nås från Folkungagatan via genomgående entré i gatuhuset. Gårdshusets entré är placerad på den västra fasaden, ingång till cykelförråd från norra fasaden.



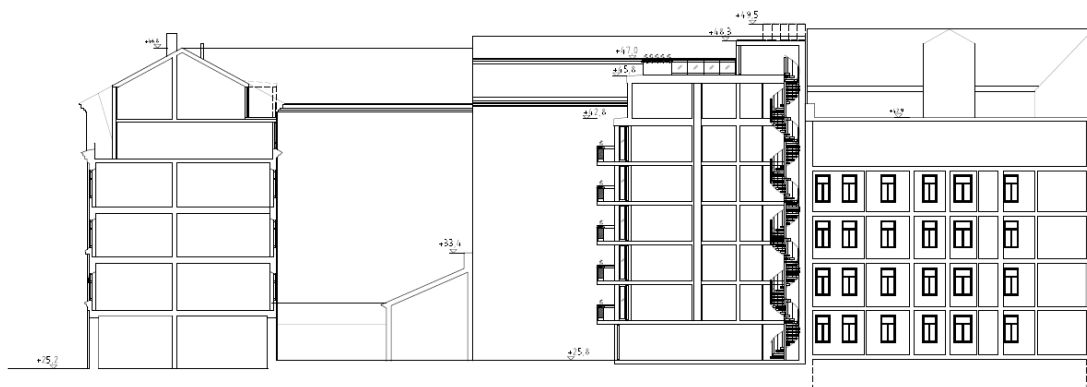
*Situationsplan över Båtsmannen Större 19. (Murman Arkitekter, 2018).*

Planerad bebyggelse kan rymma cirka 12 lägenheter. Burspråken på husets norra och södra fasader samt balkongernas indragning möjliggör en fönstersättning som minimerar insyn mellan hus utan att tumma på lägenheternas dagsljusinsläpp. Det planerade gårdshuset möjliggör nya bostadslägenheter med goda ljusförhållanden utan att nämnvärt försämma för befintliga boende.

Byggnaden trappas av uppåt och avslutas med en indragen våning samt ytterligare en indragen takterrass. Den indragna våningen är gestaltad som en del av taket och integreras i grannskapets taklandskap. Bestämmelsen f3 reglerar takmaterial och takvåningens gestaltning.



Föreslagen bebyggelse. (Murman Arkitekter, 2018).



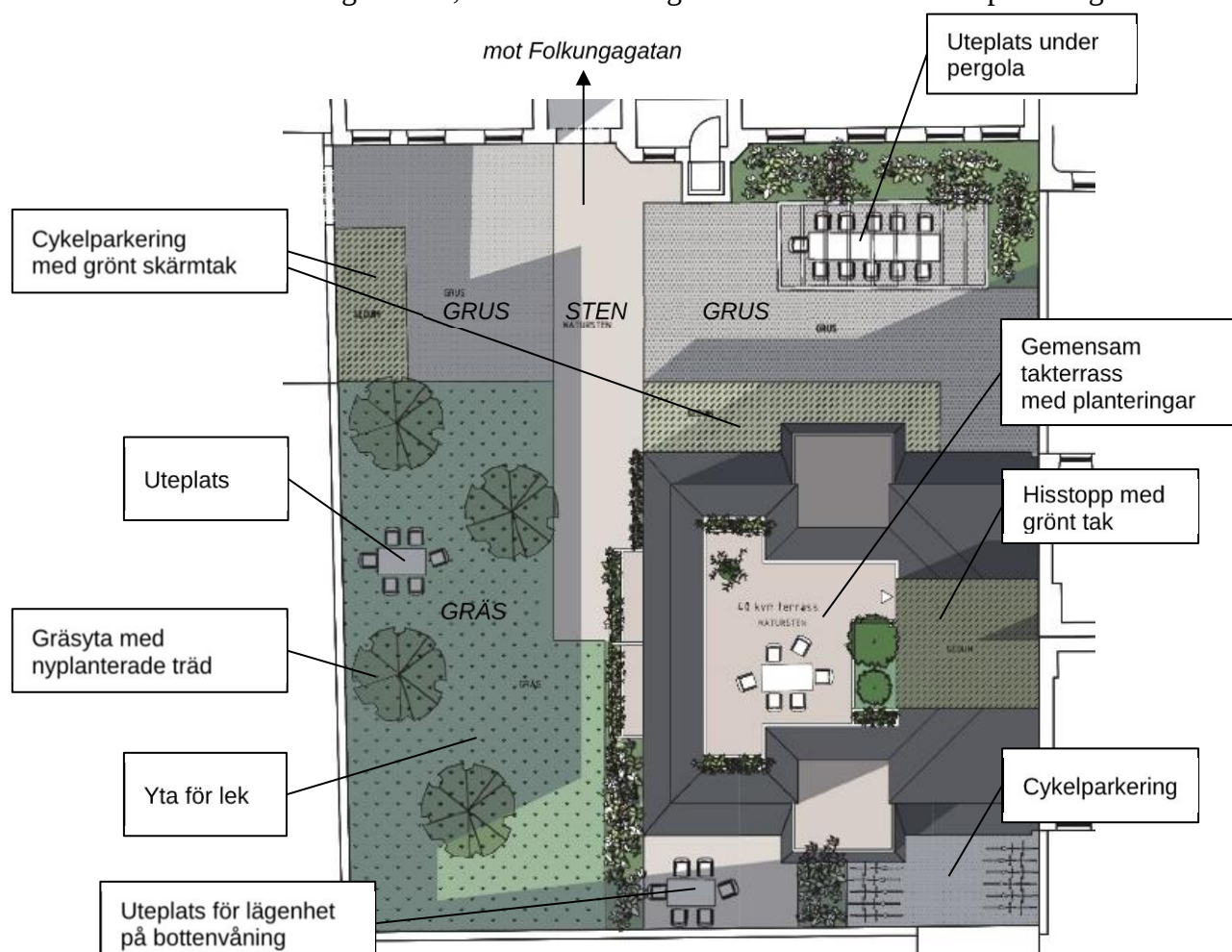
Sektion sett från syd som visar föreslagen bebyggelse i jämförelse med gårdshus på angränsande tomt (Murman Arkitekter, 2019).

### Bostadsgård

Bostadsgårdens markbeläggning planeras att bli till största del icke hårdgjord (grus- och gräsytor) för att öka den lokala infiltreringen av regnvatten. Bestämmelsen n2 på plankartan reglerar enligt följande; ”Marken ska till största del vara genomsläpplig. Hårdgjord gångväg får anläggas.”. Även

skärmtak över t ex cykelparkeringar ska vara växtbeklädda för att fördröja regnvatten och bidra med grönska till innergården (bestämmelse f6 på plankartan). Gården som föreslås bebyggas kommer inte vara underbyggd.

Gården planeras rymma cykelparkeringar, gemensamma uteplatser samt yta för lek, vistelse och nyplantering av träd (bestämmelse n2 på plankartan). Genom att plantera träd med ljusa och genomsläppliga kronor kan dagsljuset silas istället för att stängas ute samtidigt som det kan skänka möjlighet till skugga och avskildhet. De anordnade uteplatserna med sittmöjligheter är planerade i två sinsemellan olika lägen; en solig förmiddagsplats på gräsytan samt en gemensam uteplats under pergola, på den grusade ytan mellan gatuhus och gårdshus, med eftermiddags- och kvällssol. Husets placering är



11 Situationsplan över planerad gårdsutformning på Båtsmannen Större 19.

noga studerad för att inte skugga de soliga delarna av gården. Bästa platsen för lek är på innergårdens södra hörn, på gräsytan

under nyplanterade träd. Lekområdet föreslås bestå av t.ex. lekbuskage och lekskulpturer.

En bostad på entréplan i det planerade gårdshuset får en egen uteplats, avskärmande från den gemensamma gården med en växtbädd, placerad för att stärka gränsen mellan privat och gemensamt gårdsrum. Alla boende får även tillgång till en gemensam takterrass uppe på det planerade gårdshuset. Takterrassen ska öka trivseln för de boende, samt rymma ytterligare planteringar och grönska. Planteringar på taket utformas som växtbäddar för att möjliggöra större växtlighet samt odlingslådor likt de på balkongerna.

Sammanfattningsvis kommer vistelseytan på gården efter planerad byggnation att uppgå till cirka 450 kvadratmeter (ca 78 % av gårdens totala yta). Detta innebär att vistelseytan är större än inom någon av de kringliggande fastigheterna i kvarteret. Bostadsgården inom Båtsmannen Större 19 kommer att ha den största gröna gårdsytan i kvarteret och bli ett attraktivt gårdsrum.

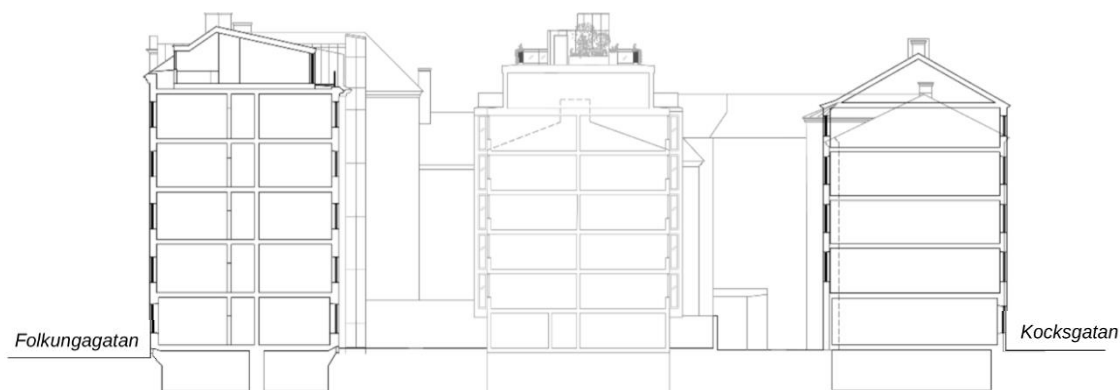
### **Gestaltungsprinciper**

Den planerade byggnadens takfot förhåller sig i höjd till de omkringliggande byggnaderna och blir en naturlig del av Södermalms taklandskap.





*Fotomontage med föreslagen bebyggelse, vy från Skrapan. (Murman Arkitekter, 2018).*



*Sektion genom kvarteret Båtsmannen Större 19 och 15, med planerad bebyggelse i mitten (Murman Arkitekter, 2018).*

Puts, skivmaterial av cementskivor eller plåt kan fungera som fasadmateriäl, men ska vara väl behandlade i detaljeringen. Bestämmelsen f1 på plankartan; ”Byggnaden ska utformas med hög materialkvalitet och stor omsorg avseende materialets beständighet, gestaltning samt detaljningsnivå”. Materialet ska väljas utifrån att främja anlagd växtlighet på fasaden. Föreslaget takmaterial är mörkt, bandtäckt plåt (bestämmelse f3). Fasaderna har något olika karaktär beroende på väderstreck och riktning. Fasaderna mot befintlig bebyggelse är ljusa för att reflektera ner ljus till gården och lägenheterna runt om (bestämmelse f2 på plankartan).

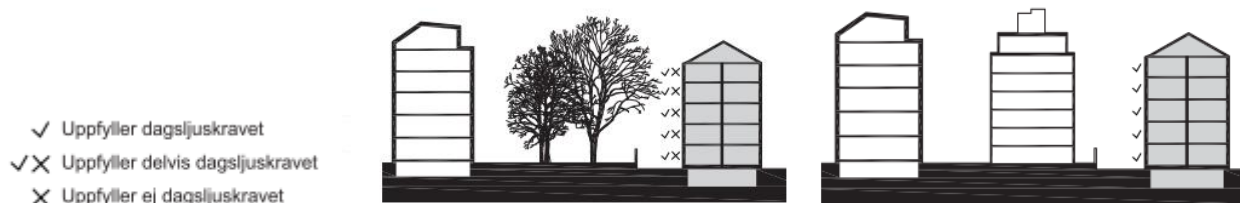
Fasaden mot väster kläs med ett raster för att skapa förutsättningar för växter att klättra upp och med tiden skapa en grön fasad (bestämmelsen f4 på plankartan). Rasterna kan vara metalltrådar eller glest metallnät. På den västra fasaden förses balkongerna med gedigna odlingslådor, integrerade med räcket, för att bidra till en grönskande fasad mot gården. Balkongfronter ska utföras täta eller relativt täta på normalplan och upplevas som en del av fasaden. Räckten ovan normalplan (indragen våning) ska utföras glesa av glas eller annat genomsiktligt material för att inte upplevas som del av fasaden eller taket.

Entréplanet skiljer sig från de övre våningarna i fönstersättning och har anslutande cykelställ med skärmtak. Entréplanet kan utformas som en sockelvåning och kan få en avvikande struktur och färg gentemot övrig fasad.

### Ljusförhållanden

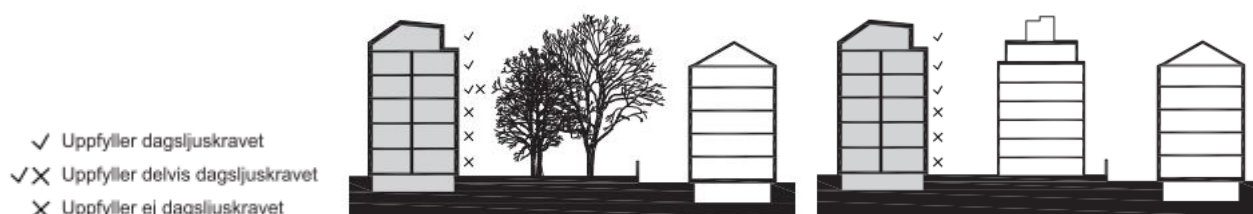
Under planarbetet har en dagsljusberäkning tagits fram (Murman arkitekter, 2018). Syftet med dagsljusutredningen har varit att klarlägga hur tillgången till dagsljus påverkas av förslaget av en ny byggnad på gården till fastigheten Båtsmannen Större 19. Dagsljusfaktorn anger hur stor del av dagsljuset som når in i ett rum. Krav på dagsljus in i bostäder ställs i BBR och uträknas enligt beräkningsmetod enligt SS 91 42 01.

Resultatet vad gäller fastigheten Båtsmannen 15 så förbättrar föreslagen bebyggelse dagsljusinsläppet. De stora träden på gården idag begränsar dagsljusinflödet, vilket innebär att endast några rum i varje lägenhet uppfyller dagsljuskravet idag. Alla våningsplan uppfyller dagsljuskravet i det nya förslaget.



Sektion från dagsljusutredning som visar dagsljusförhållanden för Båtsmannen Större 15 idag, respektive med planerad bebyggelse på gården inom Båtsmannen Större 19.

Resultatet av dagsljusberäkningen för fastigheten Båtsmannen Större 19 visar att lägenheterna i de tre nedersta våningarna idag



inte uppfyller dagsljuskravet. Situation med ny föreslagen bebyggelse på gården uppfyller fortfarande inte dagsljuskravet för samma tre lägenheter, men ger ett förbättrat förhållande för lägenhet på plan fyra.

*Sektion från dagsljusutredning som visar dagsljusförhållanden för Båtsmannen Större 19 idag, respektive med planerad bebyggelse på gården.*

Resultatet av dagsljusberäkningen för fastigheten Båtsmannen 20 visar att dagsljuskravet uppfylls för lägenheterna på våning fyra och fem. I dagsläget så uppfylls dagsljuskravet endast delvis på våning tre, medan våning två och ett inte uppfylls. Med den föreslagna bebyggelsen på gården så uppfylls inte kraven för dagsljus på våning ett, två och tre. Försämringen är dock så liten som 0,3 procentenheter.



*Sektion från dagsljusutredning som visar dagsljusförhållanden för Båtsmannen Större 20 idag, respektive med planerad bebyggelse på gården inom Båtsmannen Större 19.*

Sammanfattningsvis visar resultatet att mätvärdena till största del förbättras med föreslagen bebyggelse på gården inom Båtsmannen Större 19. Träden på den befintliga gården begränsar idag inflödet av dagsljus, vilket innebär att fler av lägenheterna i fastigheterna inte uppfyller dagsljuskravet. Uppförandet av den nya byggnaden förbättrar tillgången till dagsljus inomhus och gör att majoriteten av lägenheterna blir ljusare. Alla lägenheter, utom den på bottenvåning, i planerad bebyggelse klarar dagsljuskravet.

### Trafik och tillgänglighet

#### Gång- och cykeltrafik

Antalet cyklar är beräknat efter riktlinjen fyra cyklar per 100 kvm BTA, där hälften ska kunna förvaras i cykelförråd inomhus. Det innebär att det planeras 46 cykelplatser för den föreslagna tillkommande bebyggelsen. Resterande cykelplatser (ca 30 st.) är tillägnade befintligt bostadshus, vilket motsvarar befintlig situation.

#### Biltrafik

Inga bilparkeringsplatser planeras inom planområdet. Planområdet är centralt beläget och har mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik.

#### Tillgänglighet

Bebyggelsen angörs från Folkungagatan. Möjlig angöring med fordon på Folkungagatan i läge vid gatuhusets port, 30 meter från tillkommande bebyggelses port. Bilparkering finns i närområdet i form av kantstensparkering på allmänna gator runt kvarteret.

Alla utrymmen i tillkommande bebyggelse kommer att vara tillgängliga. Bostäder och takterrass i planerad ny bebyggelse kommer att nås med hiss.

### **Teknisk försörjning**

#### Infrastruktur

Infrastruktur för teknisk försörjning (vatten, avlopp, el, tele, energi) finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

#### Dagvatten

Under planarbetet har en dagsvattenutredning tagits fram (Ramböll, 2018). Förslag på åtgärder för dagvattenhantering har tagits fram:

- *Höjdsättning:* Det är viktigt att gården höjdsätts så att vatten kan avrinna ytledes över fastigheten till de fördröjande åtgärderna
- *Materialval:* För att minska miljöpåverkan på dagvattnet bör man välja material som inte innehåller miljöskadliga ämnen. Kända material som avger föroreningar är t ex takbeläggning, belysningsstolpar och räcken som är varmförzinkade eller i övrigt innehåller zink, aluminium eller koppar. Plastbelagda plåttak kan avge organiska föroreningar.
- *Gröna tak:* Ett effektivt sätt att fördröja och minska avrinningen från tak är att ha gröna tak på t ex cykelställ.
- *Hårdgjorda ytor:* Genom att minska mängden hårdgjorda ytor minskar ytavrinningen. Ytor som behöver vara av hård karaktär kan t ex beläggas med betonghålsten eller motsvarande, grus, eller permeabel asfalt. Denna typ av ytor innebär också en viss rening av dagvatten om delar av vattnet kan infiltrera.

- *Infiltration*: Markens genomsläpplighet är osäker då marken består av fyllnadsmaterial (SGU). Exempel på genomsläppliga material är hålsten av betong, permeabel asfalt och grus, gräsmattor, eller en kombination av dessa. Genom infiltration renas vattnet effektivt.
- *Växtbäddar*: Det vatten som rinner av från taket kan förslagsvis ledas ned till växtbäddar på innergårdarna. Växtbäddarna fördröjer takvattnet samt ger ett grönt intryck i område. Växtbäddar har även en renande funktion speciellt gällande fosfor, partikelbunda föroreningar och olja.
- *Terrass*: Landskapsarkitekterna har tagit fram ett förslag till utformning av takterrass på den nya byggnaden. Planteringar på taket kan utformas som växtbäddar vilka kan omhänderta delar av takvattnet för att minska belastningen på innergården och ledningsnätet vid större regn.
- *Skyfall*: För extrema regn föreslås dagvattenbrunnar anläggas som kan ta upp vatten när fördröjningsanläggningar för de första 20 mm är fulla, detta för att undvika översvämning av gård och byggnader.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Avfallshantering

I befintligt gatuhus planeras en sopsugsanläggning med nedkast från entrégången ut mot Folkungagatan, 25 meter från tillkommande bebyggelses port.

#### Räddningstjänst

Eftersom gården inte är tillgänglig med räddningstjänstens höjdfordon och att byggnaden är för hög för att utrymmas med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning, krävs att byggnadens trapphus utförs som ett Tr2-trapphus. Det finns även möjlighet att ta in en bärbar stege på gården.

Tr2-trapphus får utgöra enda utrymningsväg från bostäder i byggnader upp till 16 våningar. Räddningstjänstens insats bygger på inträde via portik från Folkungagatan. Avståndet från uppställningsplats ute på gatan till planerad bebyggelses entré på gården är ca 30 meter.



Då räddningstjänsten inte kommer ha möjlighet att nå yttertaget utvändigt krävs att det finns en möjlighet att nå yttertaget direkt från trapphuset utan att passera vindsutrymmen eller liknande.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Folkungagatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Stockholms Ström, då näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

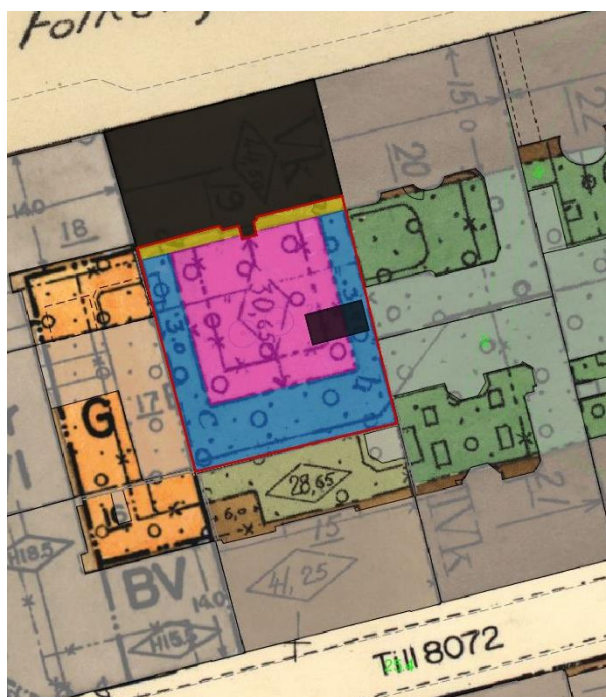
### **Landskapsbild/stadsbild**

Kontoret bedömer att förslag till bebyggelse på gården har anpassats i höjd och utseende så att tillkommande bebyggelse kommer att smälta in i Södermalms taklandskap. Kontoret bedömer även att fastighetens planerade bebyggelse kommer att passa in i storkvarterets bebyggelsemönster.

### **Grönyta**

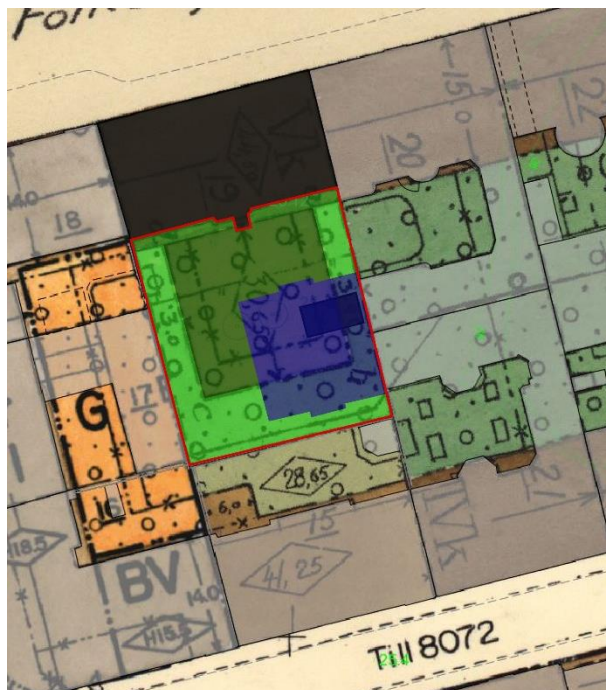
Enligt befintlig detaljplan tillåts gårdsbebyggelse om cirka 310 kvadratmeter på marken (med 5,5 meters höjd) med en placering

intill gatuhusets södra fasad. Det planerade gårdshuset i aktuell detaljplan, ges en byggrätt på marken om 210 kvadratmeter för att möjliggöra en attraktiv bostadsgård för alla boende inom Båtsmannen Större 19. Planförslaget innebär att cirka 35 % av gården bebyggs.



Inom aktuellt planområde (röd linje) finns följande ytor i gällande detaljplan:

- Gul yta outnyttjad byggrätt för gatuhus (32 m<sup>2</sup>)
  - Rosa yta byggrätt för gårdshus (310 m<sup>2</sup>)
  - Blå yta, som får överbyggas med planterbart bjälklag (288 m<sup>2</sup>)
- Svarta ytor är befintliga byggnader inom Båtsmannen Större 19



Gröna ytor fastställs i aktuell plan gårdsyta (418 m<sup>2</sup>), blå ytor blir byggrätt för planerat gårdshus (210 m<sup>2</sup>).

Vid en utbyggnad av gällande detaljplan finns knappa förutsättningar att skapa ett attraktivt gårdsrum och utrymme för att plantera nya träd. Möjligheterna att infiltrera dagvatten är knappa, jämfört med aktuellt planförslag. Båda byggrätterna innebär att befintliga träd får tas ner, men aktuellt planförslag ger goda förutsättningar för plantering av mindre träd.

Stora träd tas bort och ersätts av mindre träd och möjlighet att infiltrera dagvatten ökar med aktuellt planförslag. Kontoret bedömer att det är lämpligt att justera byggnadsarea och placering för ett gårdshus inom fastigheten Båtsmannen Större 19.

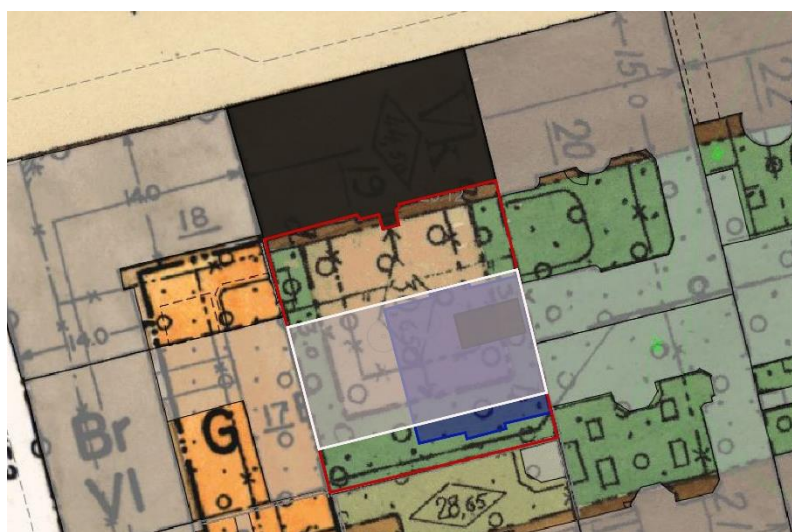
### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det nu planerade gårdshuset följer i angränsande fastigheters gårdshus. Kontoret bedömer att det är möjligt att justera gällande byggrätt enligt förslaget till ny detaljplan då den följer kvarterets mönster med till största del gatuhus och gårdsbebyggelse från sekelskiftet 1900. Planförslaget bedöms inte utgöra någon förvanskning av fastighetens eller gårdsrummets kulturhistoriska värden.

I en jämförelse mellan utbyggnad av gällande detaljplan och aktuellt förslag till detaljplan bedömer kontoret att aktuellt

planförslag är att föredra med tanke på storkvarterets bebyggelsemönster samt placering av gemensam bostadsgård mellan gatuhus och gårdshus.

Aktuellt planförslag stämmer mer överens med det bygglov som gavs för bebyggelse 1889, i samband med uppförandet av gatuhuset. Gårdsbebyggelsen uppfördes dock aldrig och vid planläggning 1941 gavs en byggrätt för socialt ändamål i en till två våningar på stor del av bostadsgården.



Planområdet med bygglov för gårdsbebyggelse 1889 (vit markering) över gällande detaljplan och förslag till byggrätt för gårdshus i aktuell detaljplan (blå markering).

Planområdet ligger inom fornlämningsområde Stockholm l 03: 1 skyddad enligt 2 kapitlet Kulturmiljölagen. Alla markarbeten inom området kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

### **Buller**

Det tillkommande gårdshuset kommer att skyddas av gatuhuset från höga trafikbullernivåer på Folkungagatan. Kontoret bedömer att ljudnivån inte kommer att överskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid gårdshusets fasad och ej heller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

### **Ljusförhållanden**

Staden bedömer de dagsljusförhållanden som beräknas uppnås med föreslagen bebyggelse som godtagbara. Resultatet av dagsljusberäkningarna visar att dagsljusförhållanden i en majoritet av grannfastigheters bostadslägenheter förbättras med föreslagen bebyggelse på gården inom Båtsmannen Större 19.

### **Barnkonsekvenser**

Gården som föreslås bebyggas är i dagsläget till stor del hårdgjord. En mindre sandlåda finns på gården, liksom en gräsyta. Den gårdsyta som barn kan nyttja för lek minskas således i föreslagen situation med det tillkommande gårdshuset, då planerad byggnad placeras där befintlig sandlåda finns idag. Kontoret bedömer dock att planförslaget har potential att ge ökade möjligheter för lek och höjer kvaliteten på utemiljön.

### **Tidplan**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Samråd     | 19/11 – 14/1 2020  |
| Granskning | 2:a kvartalet 2020 |
| Antagande  | 4:e kvartalet 2020 |

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Ansvar för genomförande av planen vilar på stadens förvaltningar samt fastighetsägaren.

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för uppförande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Fastighetsrättsliga frågor handhas av lantmäterimyndigheten.
- Fastighetsägaren svarar för genomförandet av projektet, samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 2121C och planändringarna 0180K-P2003-11095 samt 0180-7655 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Båtsmannen Större 19. Fastigheten är i privat ägo. Det finns inga fastighetsrättsliga avtal som ger grannfastigheter tillgång till gården. Gården ska därför inte betraktas som gemensam för hela kvarteret Båtsmannen Större.



**Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal. Fastighetsägaren bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

**Tekniska frågor****Ledningar**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

**Dagvatten**

Dagvatten ska i huvudsak tas omhand inom kvartersmark.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag planen vinner laga kraft.