

**Handläggare**  
Mats Christenson  
Telefon: 0850812201

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
30 januari 2020

## **Förslag till detaljplan för Båtsmannen Större 19 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2016-20193**

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett detaljplaneförslag som innebär att kvarteret Båtsmannen Större 19, på Folkungagatan 70, ges möjlighet att kompletteras med cirka 12 lägenheter i ett gårdshus.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget innebär att det planerade gårdshuset ges ett minimalt fotavtryck för att spara yta till bostadsgården och därmed möjlighet att bevara befintliga ekosystemtjänsterna så långt som möjligt.

Enligt förvaltningen är det viktigt att kompensationsåtgärderna på den gårdsyta som blir kvar hanterar förlusten av stadsdelsområdets sammanlagda grönstruktur. Förvaltningen konstaterar att projektet innebär en förlust av tre större träd med påverkan på platsens ekosystemtjänster. I förslaget presenteras dock goda ambitioner att kompensera detta genom att tillföra genomsläppliga ytor med gräs och grus, gröna tak och växtbeklädda pergolor.

Förvaltningen ser positivt på förslagens ambition till ökade möjligheter till lek på gården trots att gårdsytan minskar.

Förvaltningen har inga önskemål om gruppbestäder i projektet då det totala antalet bostäder i projektet är så pass begränsat.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att kvarteret Båtsmannen Större 19, på Folkungagatan 70,

ges möjlighet att kompletteras med cirka 12 lägenheter i ett gårdshus.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalm stadsdelsnämnd för yttrande senast den 14 januari 2020. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 30 januari 2020. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 20 januari och i rådet för funktionshindersfrågor den 21 januari.

### **Ärendet**

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:  
Dagvattenutredning, antikvarisk konsekvensbeskrivning och dagsljusutredning och solstudie.

Handlingarna i ärendet finns hos förvaltningens handläggare men kan också nås via följande länk:

<https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2016-20193>

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att justera befintlig bygggrätt för ett gårdshus inom fastigheten Båtsmannen Större 19. Bostadsgården ska utformas som ett attraktivt gårdsrum med fokus på gröna och infiltrerande ytor. Den nya bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet avseende utformning och material.

### **Plandata**

Planområdet omfattar gården inom fastigheten Båtsmannen Större 19 som är belägen på Folkungagatan 70. Läget är centralt på Södermalm med 230 meter till Medborgarplatsens tunnelbanestation och 330 meter till Medborgarplatsen. Fastigheten är i privat ägo.

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Översiktsplan*

Södermalm bedöms i översiktsplanen som en plats med stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig struktur. Stadsbyggnadsmålet 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 samspelar och ger förutsättningar för goda boendemiljöer.

### *Detaljplan*

Fastigheten omfattas idag av stadsplanen ”Kv. Båtsmannen Större och del av kv. Soldaten” från 1941. Planen medger bland annat byggrätt på gården för ”social verksamhet” omfattande cirka 310 kvadratmeter på marken med en byggnadshöjd om cirka 5,5 meter. Fastigheten omfattas även av en planändring från 2005 som bland annat innehåller upphävande av vindsinredningsförbud.

### *Riksintressen*

Hela Stockholms innerstad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Planområdet utgör ingen särskild värdekärna.

## **Förutsättningar**

### *Natur*

Idag utgörs gården, som är tänkt att bebyggas, till största del av asfalterad yta, tre större träd, en sandlåda och en gräsyta med sittmöjligheter.

### *Rekreation och friluftsliv*

Gården avgränsas med plank och mur till grannfastigheter och används för lek och sophertering av boende i gatuhuset inom fastigheten. Planområdet ligger cirka 80 meter från parken Droskan, 170 meter från Björns trädgård och 260 meter från Axel Landquists park.

### *Befintlig bebyggelse*

Gatuhuset inom Båtsmannen Större 19 är fem våningar högt med inredd vind. Gatufasaden är komponerad enligt ett symmetriskt renässansideal med hög sockelvåning utformad med rustik puts. Gårdsfasaden har en mycket enklare karaktär med slätputsad gul fasad.

### *Kulturhistoriskt värdefull miljö*

Huvudbyggnaden inom Båtsmannen Större 19 är från år 1890 och är klassad enligt Stockholms stadsmuseums klassificering som

”grön” vilket innebär fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

#### *Offentlig och kommersiell service*

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

#### *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.

#### *Tillgänglighet*

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

#### *Parkering*

Fastigheten har inga parkeringsplatser idag utan parkeringsmöjligheter finns på kringliggande gator.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär en justering av byggrätten 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.

#### *Ny bebyggelse*

Förslaget innebär att det nya gårdshusets placering och utbredning följer de angränsade 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 bostadgården. Även balkongerna är indragna för att inte ta en för stor del av gårdsrummet. Gårdshusets nås från Folkungagatan via genomgående entré i gatuhuset.

Planerad bebyggelse kan enligt förslaget rymma cirka 12 lägenheter. Det planerade gårdshuset möjliggör nya bostadslägenheter med goda ljusförhållanden utan att nämnvärt försämra för befintliga boende.

### *Bostadsgården*

Bostadsgårdens markbeläggning planeras att till största del bli icke hårdgjord (grus- och gräsytor) för att öka den lokala infiltreringen av regnvatten. Även skärmtak över till exempel cykelparkeringar ska vara växtbeklädda för att fördröja regnvatten och bidra med grönska till innergården.

Gården kan inrymma cykelparkeringar, gemensamma uteplatser samt yta för lek, vistelse och nyplantering av träd.

Förslaget innebär även att alla boende får tillgång till en gemensam takterrass uppe på det planerade gårdshuset. Takterrassen ska öka trivseln för de boende, samt rymma ytterligare planteringar och grönska. Vistelseytan på gården kommer att uppgå till cirka 450 kvadratmeter, cirka 78 procent av gårdens totala yta. Enligt förslaget kommer bostadsgården inom fastigheten vara den största grönytan i kvarteret och bli ett attraktivt gårdsrum.

### *Gestaltningprinciper*

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

Fasadmaterial ska väljas utifrån möjligheten att tillföra växlighet på fasaden. Fasaderna mot befintlig bebyggelse är ljusa för att reflektera ner ljus till gården och lägenheterna runt om.

### *Trafik- och tillgänglighet*

För den tillkommande bebyggelsen planeras 46 cykelplatser. Inga bilparkeringsplatser planeras inom planområdet. Bilparkering finns i närområdet i form av kanstensparkering på allmänna gator runt kvarteret.

Alla utrymmen i den tillkommande bebyggelsen kommer att vara tillgängliga.

### *Avfallshantering*

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

### **Konsekvenser**

#### *Betydande miljöpåverkan*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande

inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen eller i Miljöbalken.

#### *Landskapsbild/stadsbild*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till bebyggelse på gården har anpassats i höjd och utseende så att tillkommande bebyggelse kommer att smälta in i Södermalms taklandskap och passa in i storkvarterets bebyggelsemönster.

#### *Grönyta*

Enligt befintlig detaljplan tillåts gårdsbebyggelse om cirka 310 kvadratmeter på marken intill gatuhusets södra fasad. Det planerade gårdshuset ges en byggrätt på marken om 210 kvadratmeter. Vid en utbyggnad enligt gällande detaljplan finns små möjligheter att skapa ett attraktivt gårdsrum och utrymme för att plantera nya träd.

#### *Kulturhistoriskt värdefull miljö*

Planförslaget bedöms, enligt stadsbyggnadskontoret, inte utgöra någon förvanskning av fastighetens eller gårdsrummets kulturhistoriska värden.

#### *Ljusförhållanden*

Stadsbyggnadskontoret bedömer de dagsljusförhållanden som beräknas uppnås med föreslagen bebyggelse som godtagbara. Resultatet av dagsljusberäkningarna visar att dagsljusförhållandena i en majoritet av grannfastigheters bostadslägenheter förbättras med föreslagen bebyggelse på gården. Alla lägenheter, utom den på bottenvåningen, i den planerade byggnaden klarar dagsljuskravet.

#### *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 men stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget har potential att ge ökade möjligheter för lek och höjer kvaliteten på utemiljön.

### **Tidplan**

Samråd: 2019-11-19 – 2020-01-14

Granskning: 2:a kvartalet 2020

Antagande: 4:e kvartalet 2020

### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget innebär att det planerade gårdshuset ges ett minimalt fotavtryck för att spara

yta till bostadsgården och därmed möjlighet att bevara befintliga ekosystemtjänsterna så långt som möjligt.

Enligt förvaltningen är det viktigt att kompensationsåtgärderna på den gårdsyta som blir kvar hanterar förlusten av stadsdelsområdets sammanlagda grönstruktur. Förvaltningen konstaterar att projektet innebär en förlust av tre större träd med påverkan på platsens ekosystemtjänster. I förslaget presenteras dock goda ambitioner att kompensera detta genom att tillföra genomsläppliga ytor med gräs och grus, gröna tak och växtbeklädda pergolor.

Förvaltningen ser positivt på förslagets ambition till ökade möjligheter till lek på gården trots att gårdsytan minskar.

Förvaltningen har inga önskemål om gruppbestäder i projektet då det totala antalet bestäder i projektet är så pass begränsat.

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

Ann-Christine Jenvén  
Stadsdelsdirektör

Andreas Evestedt  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning, detaljplan för Båtsmannen Större 19 inom stadsdelen Södermalm, S-Dp 2016-20193.
2. Plankarta med bestämmelser.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2020-01-13
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2020-01-13