

Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 0850812201

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
23 april 2020

Remiss om förslag till detaljplan för Råttan 13 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-04254

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 förslag till detaljplan med syftet att möjliggöra 25-30 nya lägenheter genom en påbyggnad på befintligt flerbostadshus på fastigheten Råttan 13, vid korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan på Södermalm.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget, som innebär en påbyggnad om två bostadsvåningar på befintlig fastighet, utförs på ett sätt som värnar stadsbilden och har hög arkitektonisk kvalitet.

Förvaltningen noterar att planförslaget innebär ökad skugg effekt på den egna och omgivande gårdar vilken kan innebära försämrat vistelsevärde på gårdarna. Konsekvensen av detta kan bland annat leda till att intilliggande allmänna ytor, såsom parken vid Södermalmsskolan och Bysistäppan, får ett större besöksstryck. Parkerna i närområdet har redan stort besöksstryck då stadsbebyggelsen i området är mycket tät.

Förvaltningen ser positivt på att byggaktören strävar efter att förbättra fördröjningskapaciteten för dagvatten, exempelvis genom att anlägga perkolationsrör till upphöjda växtbäddar vid de planerade terrasserna. Växtbäddarna, som uppges kunna användas för odling, kan bidra till att utveckla stadsdelsområdets grönsstruktur.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag med

syftet att möjliggöra 25-30 nya lägenheter genom en påbyggnad på befintligt flerbostadshus på fastigheten Råttan 13, vid korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan på Södermalm.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 6 april 2020. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 23 april 2020. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen, pensionärsrådet och rådet för funktionshindersfrågor den 14 april 2020.

Ärendet

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

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Kulturmiljöutredning och kulturhistorisk konsekvensutredning.
- Bullerutredning.

Övrigt underlag:

- Illustrationsmaterial.
- Solstudier.

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

<https://vaxer.stockholm/projekt/pabyggnad-ger-nya-hyresratter-pa-krukmakargatan/>.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostäder genom att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus på fastigheten Råttan 13 vid korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan. Befintlig byggnad får en påbyggnad om två bostadsvåningar som ska utföras på ett sätt som värnar stadsbilden och har hög arkitektonisk kvalitet.

Föreslagen bebyggelse uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 25-30 bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge.

Planförslaget innebär att befintlig takvåning rivs på det flerbostadshus som står på fastigheten idag. Takvåningen innehåller idag lägenhetsförråd och delvis etage till underliggande lägenheter.

Plandata

Planområdet ligger i korsningen Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan på Södermalm och innefattar fastigheten Råttan 13 som är cirka 2 300 kvm. Fastigheten ägs av Fastighets AB Krukmakargatan 16 (Einar Mattsson).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapa nya värden i stadens alla delar. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på gedigen analys.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten (Pl 6648A) medger bostäder där bottenvåning får användas som affärsvåning. Byggnadsdjupet i planen är begränsat till 13 meter och våningsantalet till sju våningar. Högsta byggnadshöjd som tillåts är 40 meter. Befintligt flerbostadshus på fastigheten är idag planstridigt då den är något djupare än 13 meter och överskrider tillåten byggnadshöjd och tillåtet våningsantal, samt innehåller fler källarvåningar än vad som är tillåtet.

Kommunala beslut i övrigt

År 2016 avslogs en bygglovsansökan för en påbyggnad på fastigheten på grund av planstridighet. Stadsbyggnadsnämnden föreslog i sitt beslut att en planprocess bör inledas då de såg positivt på att nya lägenheter kan tillföras i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och att förslaget har stora kvalitéer.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Råttan 13 består av en befintlig byggnad som är uppförd i början av 1960-talet. Byggnaden har sex våningar mot gatan och en indragen vindsvåning med vind och vindsförråd som avslutar huset. Fasaderna har ett tidstypiskt uttryck i puts med en repetitiv och sammanhållen fasad med utkragade balkonger. Ett

brett plåtband i grönärgad koppar markerar avslutet på den del av fasaden som ligger i liv mot gatan och mot gården.

Fastigheten rymmer idag 79 hyresrätter samt kontor och en större livsmedelsbutik i bottenvåningen. En innergård som är cirka 1 000 kvm ligger något upphöjt från gatuplanet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kvarteret Råttan 13 har byggnadshistoriska värden i egenskap som relativt oförändrad bostadsbyggnad från 1960-talet med enkla men gedigna material valda för att hålla i ett långt perspektiv. Den historiska avläsbarheten i stadsväven är mycket tydliga genom de angränsande brandgavlarna, både de egna, intill Råttan 10 och mot Torkel Knutssonsgatan.

Natur och rekreation

Fastigheten ligger i ett bebyggt kvarter inom stenstaden och saknar idag ekologiska värden och berörs inte av något lagskydd för naturvärden. Rekreativa platser i närområdet är Mariatorget, Bysistorget, Bysistäppan, Monteliusvägen och Skinnarviksparken. Lekplatser finns inom 200 meters avstånd, bland annat i Bysistäppan och vid Södermalmsskolan.

Hydrologiska förhållanden

Inga hårdgjorda ytor tillkommer i samband med påbyggnaden. Befintlig dagvattenanläggning består dels av invändig avvattning samt mot gård med stuprör på fasad till gårdsbjälklaget.

Offentlig service

Närmaste grundskola är Södermalmsskolan och ligger inom cirka 200 meter från fastigheten. Det finns ett flertal förskolor i området. Närmaste vårdcentral finns på Wollmar Yxkullsgatan i direkt närhet till planområdet. Närmaste sjukhus är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Det finns en stor livsmedelsbutik i bottenvåningen i den aktuella fastigheten och en skomakare med låsservice. Fastighetens centrala läge på Södermalm innebär att det finns god närhet till service.

Gator och trafik

Fastigheten ligger inom stenstadens gatunät, vid korsningen Torkel Knutssonsgatan och Krukmakargatan. Parkering till fastigheten finns idag i ett garage under gården och befintlig byggnad, som rymmer cirka 60-70 platser och har infart från Krukmakargatan. Cykelparkering finns i befintligt källarplan och delvis på gården.

Idag finns uppgift om cirka 90 befintliga cykelparkeringsplatser inom fastigheten.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Mariatorgets tunnelbanestation där båda röda linjerna (linje 13 och 14) passerar. På Krukmakargatan, precis utanför fastigheten, stannar buss 74 som går mellan Mariatorget och Sickla Udde. På Rosenlundsgatan, cirka 200 meter från fastigheten, återfinns hållplatserna för stombusslinje 4 som förbinder Gullmarsplan med Radiohuset.

Tillgänglighet

Planområdet och förslaget består av en befintlig byggnad som har hiss. Entréer är idag tillgängliga med invändiga ramper. Parkeringsplatser lämpade för rörelsehindrade ryms i befintligt garage som också nås med hiss.

Störningar och risker

Inom planområdet överskrids inte miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft idag.

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Krukmakargatan och Torkel Knutssonsgatan samt visst industribuller från ventilationsanläggningar på och i den egna byggnaden samt från angränsade kontorsbyggnader. Både trafik- och industribuller bedöms ligga inom gränsvärden.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ett befintligt bostadshus som ska bevaras. Den befintliga takvåningen rivs och ersätts med två påbyggnadsvåningar som möjliggör bostäder. Användningen i planförslaget bekräftar dagens användning som är bostäder i hela byggnaden förutom bottenvåningen som inrymmer centrumändamål.

Planförslaget innebär en utökning av byggrätten för bostäder inom planområdet från cirka 6 100 kvm till 8 200 kvm. Den tillkommande ytan innebär endast förändringar i höjd.

Ny bebyggelse

I förslaget anges att bebyggelsen på fastigheten ska förhålla sig till kvarterets befintliga grammatik av högre total- och påbyggnadshöjder mot Hornsgatan och lägre höjder mot sidogatorna.

En huvudprincip är att befintlig byggnad ska ligga till grund för påbyggnadens gestaltning gällande proportioner och uttryck. Mot gata och gavel mot väst är den första påbyggnadsvåningen indragen cirka 1,5 meter från befintligt fasadliv och den andra påbyggnadsvåningen är indragen ytterligare cirka 2,5 meter från befintligt fasadliv. Indragen ska fungera som terrassyta för de boende.

Befintlig byggnad ska renoveras med ursprunglig ädelputs med inslag av glimmer, som föreslås återskapas i något ljusare sandstensfärgad kulör. Påbyggnadens gatufasad ska utföras i samma ädelputs med inslag av glimmer och gårdsfasader ska utföras i puts.

Den befintliga byggnaden karaktäriseras idag bland annat av ett brett band i kopparplåt som avslutar byggnaden mot taket. Den har en svag lutning inåt fastigheten. Plåtbandet rivs i planförslaget, men återskapas och blir även balkongräcke för takterrasser i påbyggnadens första våning mot gata och mot gavelsida mot väster.

Balkongerna i befintlig byggnad är ett viktigt byggnadselement med 50- och 60-talets identitet. Vid renovering ska balkongerna omhändertas med avseende på form, material och proportion.

Den befintliga bostadsgården, på cirka 1 000 kvm, ger tillgång till gemensam uteplats för de boende samt ytor för lek. Större delen av gården utgörs av grönyta med ett flertal träd.

Inom påbyggnaden planeras för gemensamma balkonger i anslutning till trapphusen. Terrasserna ligger i söderläge och görs tillgängliga för samtliga boende inom fastigheten. Upphöjda växtbäddar med möjlighet till odling bildar en avgränsning mot enskilda terrasser.

Gator och trafik

I det befintliga garaget finns idag 67 uthyrda parkeringsplatser. Ett antal av de befintliga parkeringsplatserna kan behöva utgå för att ge plats åt lägenhetsförråden i källaren.

Cirka 90 cykelparkeringsplatser finns i befintligt garage och delvis på gården. I samband med upprustning och tillbyggnad av fastigheten avser byggaktören att utöka antalet cykelparkeringsplatser till cirka 200 stycken.

Tillgänglighet

Befintliga hissar och trapphus fortsätter upp till de tillkommande våningsplanen i sitt befintliga läge. Två av fyra hissar går hela vägen ned i garageplan där parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär inte att mer yta tas i anspråk eller att mer yta blir hårdgjord. I utformning av påbyggnaden eftersträvar byggaktören att dels ta bort invändig avvattning samt förbättra anläggningens fördröjningskapacitet. Exempel kan vara perkolationsrör förlagda till upphöjda växtbäddar vid terrasser.

Avfallshantering

I samband med planförslaget avser fastighetsägaren att utreda en lösning med mobil sopsug i två fraktioner med matavfall och brännbart avfall.

Konsekvenser

Sammantaget bedöms den planerade bebyggelsen inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Då byggnaden ligger i tät stadsbebyggelse är bedömningen att den förslagna påbyggnaden inte kommer att utgöra någon större påverkan på stadsbilden från gatunivå. Påbyggnadens föreslagna två våningar bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö som bland annat pekar ut stadens siluett.

Det arkitektoniska värdet påverkas i och med att det ursprungliga taket ersätts med en tillbyggnad där formen och utförandet är nytt sett till omgivningens arkitektur.

Den idag historiska avläsbarheten i stadsbilden i form av de angränsade brandgavlarna bedöms i och med påbyggnadens indrag fortsatt vara tydlig.

Den ursprungliga, nu grönärjade, plåten kommer att försvinna och med den ett visst dokumentvärde.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid byggnadens gatufasader överstiger inte 60 dB (A).

Gården är redan idag en relativt skuggig plats och med planförslaget ökar den skuggade ytan samt över del av intilliggande gård i Råttan 9, framförallt på morgonen under vår och sommar. Ljusförhållanden

för närliggande fastigheter norr och öster om Råttan 13 påverkas något negativt av den nya påbyggnaden.

I samband med att fler människor och eventuellt barn tillkommer till kvarteret kan det innebära mer slitage av gemensamma ytor såsom gård eller gemensamma takterrasser.

Dagvattenåtgärderna innebär att befintligt system för avvattning från takfall mot gata och gård bibehålls.

Tidplan

Samråd: 25 februari 2020 – 6 april 2020

Granskning: november 2020

Antagande: februari 2021

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på att planförslaget, som innebär en påbyggnad om två bostadsvåningar på befintlig fastighet, utförs på ett sätt som värnar stadsbilden och har hög arkitektonisk kvalitet.

Förvaltningen noterar att planförslaget innebär ökad skuggeffekt på den egna och omgivande gårdar vilken kan innebära försämrat vistelsevärde på gårdarna. Konsekvensen av detta kan bland annat leda till att intilliggande allmänna ytor, såsom parken vid Södermalmsskolan och Bysistäppan, får ett större besökstryck. Parkerna i närområdet har redan stort besökstryck då stadsbebyggelsen i området är mycket tät.

Förvaltningen ser positivt på att byggaktören strävar efter att förbättra fördröjningskapaciteten för dagvatten, exempelvis genom att anlägga perkolationsrör till upphöjda växtbäddar vid de planerade terrasserna. Växtbäddarna, som uppges kunna användas för odling, kan bidra till att utveckla stadsdelsområdets grönsstruktur.

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

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Andreas Evestedt
Avdelningschef

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Medborgarplatsen 25
Box 4270
102 66 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

Bilagor

1. Planbeskrivning, detaljplan för Råttan 13 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2018-04254.
2. Plankarta med bestämmelser.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2020-04-02
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2020-04-02