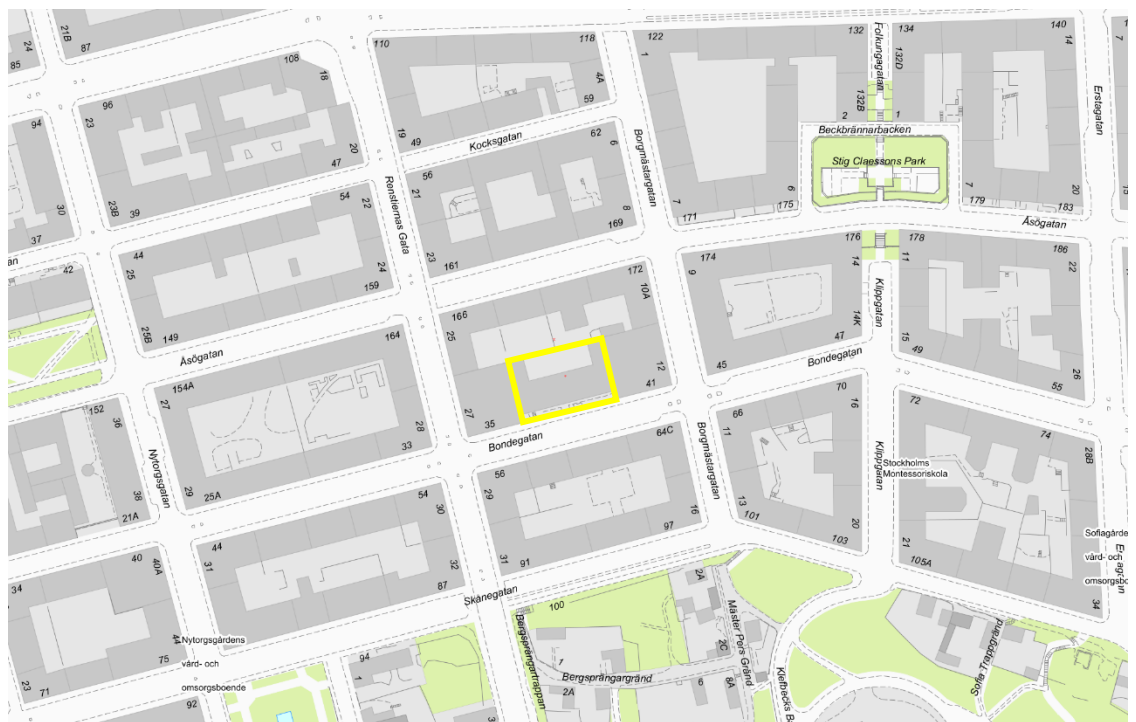


Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm i Stockholm, S-dp 2022-04693



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Det nya tillägget ska anpassas i befintlig stads- och landskapsbild i både skala och gestaltning.

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 12 september – 24 oktober 2023

Granskning april 2024

Antagande september 2024

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Kvartersmark	10
Befintligt	10
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Genomförandefrågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	17
Planeringsunderlag	17
Kommunala	17
Utredningar	18
Planeringsförutsättningar	18
Kommunala	18
Miljö kvalitetsnormer	19
Miljö	20
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden	23
Hydrologiska förhållanden	23
Kulturmiljö	24
Fysisk miljö	24
Sociala förhållanden	25
Teknik	25
Service	25
Trafik	25
Konsekvenser	26
Bostadsförsörjning	26
Natur	27
Miljö	28
Miljö kvalitetsnormer	32
Hälsa och säkerhet	33
Social hållbarhet	34
Trafik	35

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i form av en vånings påbyggnad på huvudbyggnad på fastigheten Pahl 11. Planen möjliggör delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård i en våning med syfte att inrymma lokaler. Det nya tillägget ska anpassas i befintlig stads- och landskapsbild i både skala och gestaltning.

Beskrivning av detaljplanen

Avsedd utveckling för fastigheten Pahl 11, i stadsdelen Södermalm, är att möjliggöra för bostadsändamål med lokaler för centrumändamål i bottenvåning samt tillåta en högre nockhöjd för att få plats med en påbyggnad om en våning på huvudbyggnaden. Förslaget innebär även att innergården höjs upp i nivå med befintliga gavlar. Ambitionen är att gården rustas upp och utvecklas till en grön bostadsgård med möjlighet till ett sammanhängande gårdsrum i kvarteret.

Förslag till bebyggelse har utformats och placerats på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta har gjorts genom att värdebärande karaktärsdrag för kvarteret, så som förgårdsmarken och fasad av puts, tillvaratagits och reglerats på plankartan.

Fastigheten ägs och förvaltas av Einar Mattsson AB. Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen får laga kraft.

Planområdet utgör en del i Stockholms-överenskommelsen.

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm, Stockholms stad, S-dp 2022-04693, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 12 maj 2022 § 19.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning

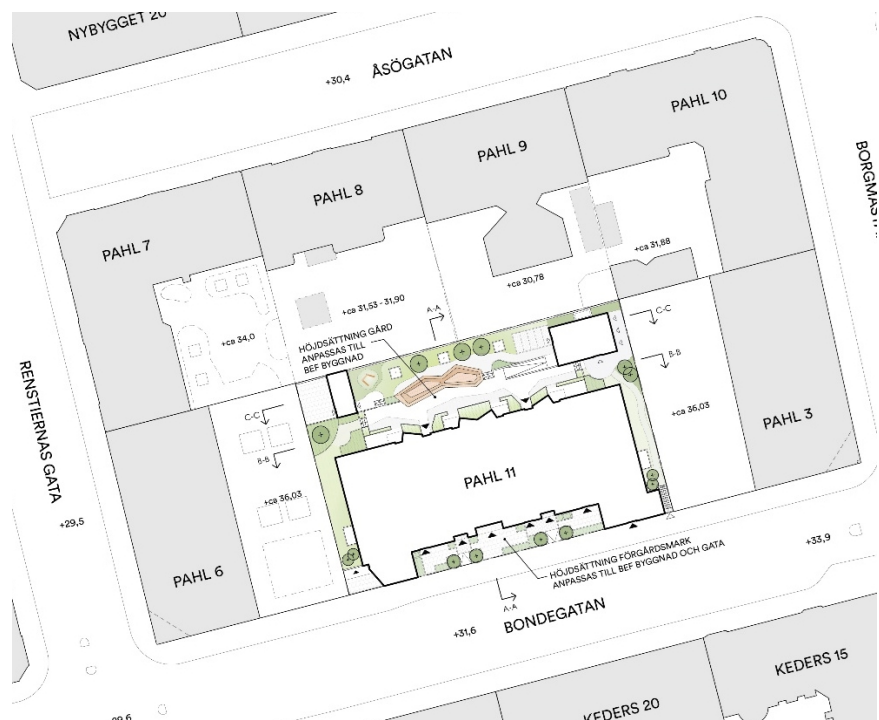
eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Pitchayan Buachoom, kartingenjör Karin Edsman och kartingenjör Anette Jonsson på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Bondegatan 37-39 på fastigheten Pahl 11 i stadsdelen Södermalm. Den totala arealen för planområdet är cirka 1 400 kvadratmeter. Fastigheten Pahl 11 ägs av Einar Mattson AB. Planförslaget möjliggör ett tillskott av sex nya bostäder genom en påbyggnad på nuvarande huvudbyggnad med en indragen våning mot gata och cirka 650 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen.



Illustrationsplan på förslag med tillhörande kvarter (Total arkitektur).

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

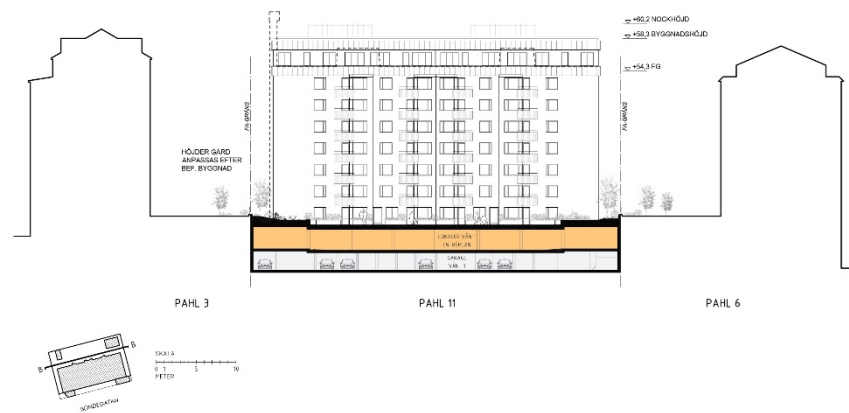
Förslaget ämnar lyfta fram, öppna upp och låta byggnaden få en mer aktiv närvaro i staden. Förslaget arbetar med befintliga värden och tidstypiska karaktärsdrag för att stärka arkitekturen. Förslaget bidrar till att utveckla stenstadens blandning av bostäder och verksamheter i bottenvåningar samt tillför 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. Förslaget föreslås bidra till ökad detaljrikedom och upplevelsevärde som helhet.

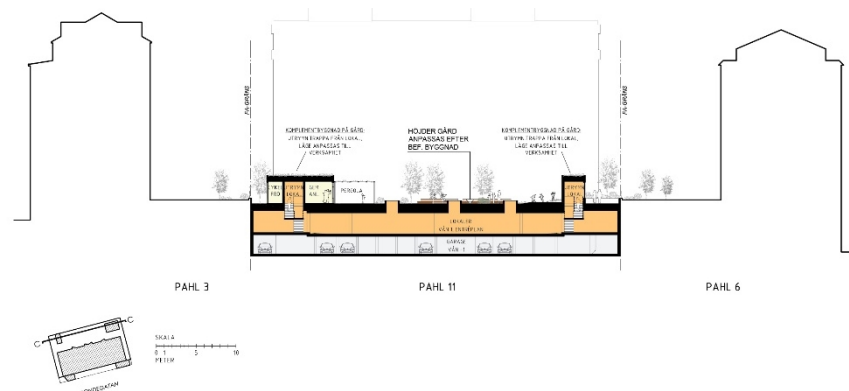
Förslaget tillför attraktiva bostäder med samtida arkitektur, rika utblickar och bidrar till ett levande taklandskap. Genom påbyggnadens utformning med utgångspunkt i befintligt hus skapas en harmonierande helhet. Den föreslagna takterrassen mot gatan skapar ett indrag för att bidra till avläsbarhet, 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. Kopplingen mellan gård och gata föreslås förstärkas.

Angöring till planområdet föreslås ske från Bondegatan. Bilparkering föreslås finnas tillgänglig i källarplan med infart från Bondegatan. Idag ryms 34 p-platser i garaget. Planförslaget föreslår en minskning till 33 p-platser varav två är platser för rörelsehindrade. Förslaget föreslår även att 24 nya cykelplatser tillskapas.

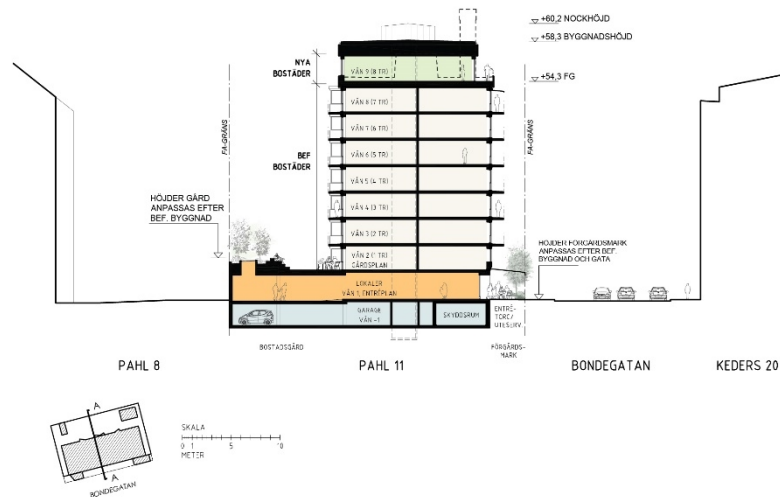


Sektion på föreslagen upphöjd gård markerat med orange och parkeringsgarage i källarvåningen (Total arkitektur).

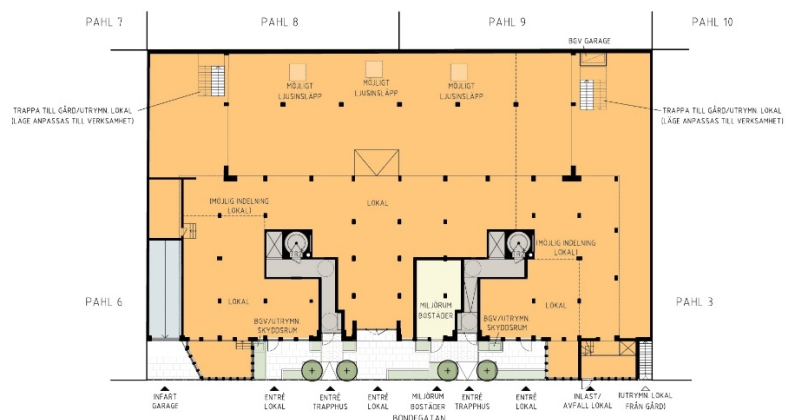


Sektion på föreslagen gård med preliminär placering på föreslagna komplementbyggnader markerat med orange och parkeringsgarage i källarvåningen (Total arkitektur).

Byggnadens sockelvåning föreslås öppnas upp, utökas i höjd och ges ett mer framträdande uttryck. Resningen förhåller sig till entréväning och framskjutet gårdsbjälklag inom angränsande fastighet Pahl 6, i korsningen Renstiernas gata. Ursprungligt byggnadsavslut återskapas och ges ett mer kraftfullt uttryck. Tillkommande påbyggnadsvolym föreslås utföras indragen från gatan.



Sektion på förslaget där den indragna takvåningen tydligt framhävs markerat med grönt. Här syns även den föreslagna upphöjningen av gården, markerat med orange, som föreslås inrymmas av lokaler med entréer från Bondegatan, samt parkeringsgarage i källarvåningen (Total arkitektur).



Förslag på entréplan med utrymme för 650 kvadratmeter tillkommande BTA för lokaler (Total arkitektur).

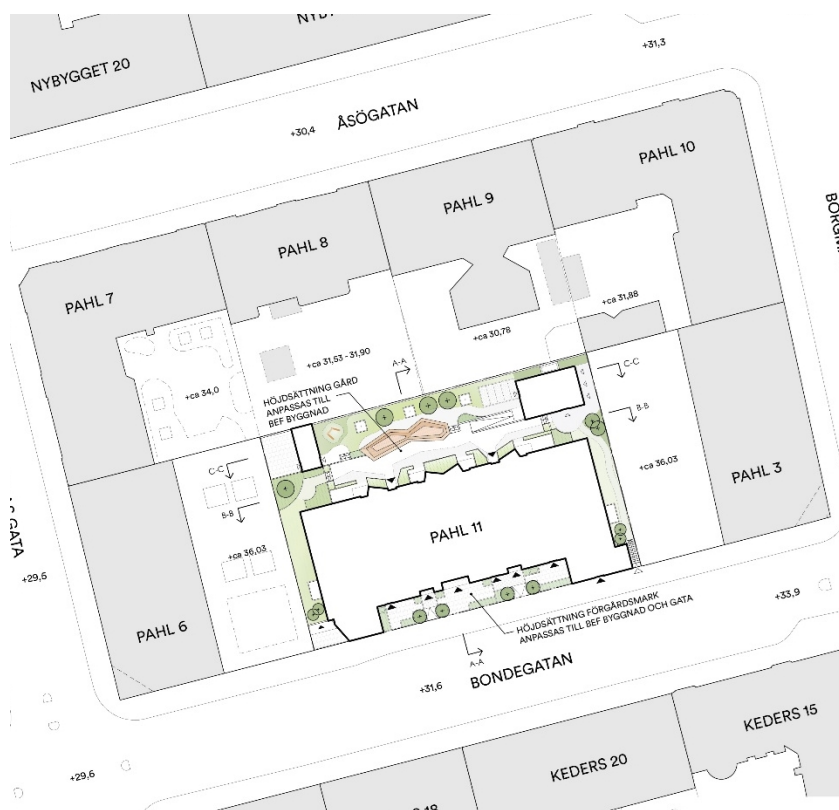


PAHL 3

PAHL 11

PAHL 6

Förslaget sett mot byggnadens baksida med den upphöjda gården, som är i jämnhöjd med befintliga flyglars nivåer, samt kopplingen runt huvudbyggnaden via gavlarna (Total arkitektur).



Illustrationsplan som visar föreslagen grön gård (Total arkitektur).

Sockelvåningen föreslås öppnas upp med publika lokaler samt nya bostadsentréer tillförs. Verksamheter och funktioner tillåts annonsera sig mot gaturummet om än med respekt för och i harmoni med ursprunglig byggnads relativt återhållsamma uttryck.



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).



Visionsbild på förslaget sett västerut från Bondegatan. Här syns påbyggnaden med den indragna våningen och den förändring påbyggnaden får för gatulivet (Total arkitektur).

Förslaget syftar till att tillföra målpunkter och bidra till nya rörelsemönster i gatuavsnittet. Nya entréer, publika lokaler och ökad detaljrikedom kan bidra positivt till upplevelsevärdet.

Val av material och kulörer tar sin utgångspunkt i den befintliga byggnaden. I sockelvåningen föreslås att den lätt vinröda konststenfasaden bevaras och ges ett mer framträdande intryck. Ursprunglig ljusstegelfärgad ädelputs ska återskapas i fasadens övre delar och i påbyggnadsvåningen. Byggnadsavslut och takfot föreslås utföras i falsad takplåt likt befintligt och ges en mörkare

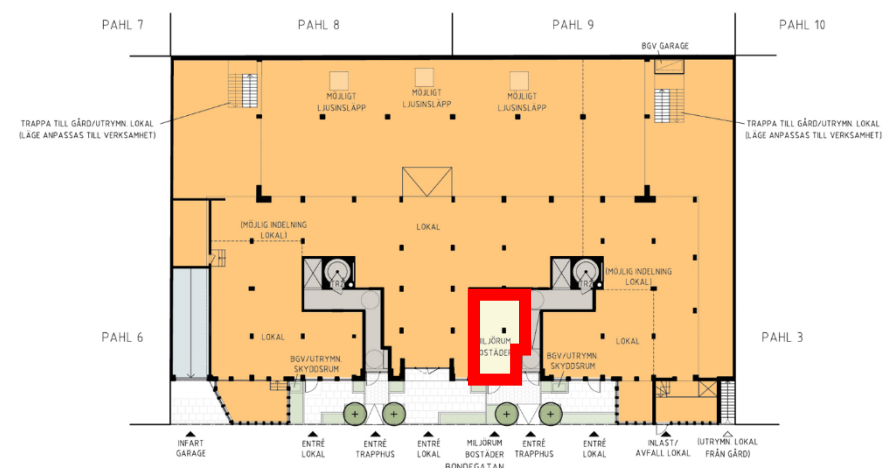
brunnröd kulör mer lika ursprungligt utförande. Fönster och balkongfronter föreslås ges en brunröd harmonierande ton.



Fasad mot Bondegatan där förgårdsmarken förslagsvis utvecklas med syfte att tillföra målpunkter och aktivera bottenvåningen. Här syns även påbyggnaden med en föreslagen indragen våning mot gata samt förslag till ny takplåt markerat med rött (Total arkitektur).

Glaspaviljonger föreslås ligga mot trottoaren med syfte att aktivera bottenvåningen.

Påbyggnationen är planerad att utföras med stomme av trä vilket kan minska dess miljöpåverkan. Miljörum föreslås tillföras i bottenvåning med egen entré.



Förslag till miljörum föreslås i bottenplan markerat med rött (Total arkitektur).

Kvartersmark

Markanvändningen för Pahl 11 kommer fortsatt att utgöras av bostäder med lokaler i bottenvåningen.

Befintligt

Det står idag ett flerbostadshus i åtta våningar som utgörs av bostäder från andra våningen och uppåt samt lokaler i

bottenvåningen i planområdet. Byggnaden har en tidstypisk utformning med slätputsad fasad, symmetriskt placerade fönster och balkonger och platt tak. Inåt gården veckas fasaden av både balkonger och burspråk och innergårdens mark är täckt med betongsten med cirkelmönster. På innergården finns också låga gårdshus förbundna med bostadshuset som innehåller både lokaler och tvättstuga. En yta med plantering utgör gränsen mot intilliggande fastigheter i norr. 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.



Gårdsmiljön mot Pahl 3 med kontorslokaler i bottenplan och lågdel med fasad av gul puts. Gården föreslås höjas upp till befintlig lågdels nivå (Reichman antikvarier).



Entrén är rymlig med direkt genomgång mot gården på baksidan där entrépartiet släpper in gott om ljus (Reichmann antikvarier).



Entrén sett från Bondegatan (Reichmann antikvarier).



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



Bild på befintlig byggnad på fastigheten Pahl 11. Vy från Bondegatan. Befintlig takfot markerat med rött (Stadsbyggnadskontoret).



Kringliggande bebyggelse sett från taket, riktning nordväst. Fastigheterna Pahl 6, 7 och 8 syns närmast i bild (Stadsbyggnadskontoret).



*Del av befintligt tak som föreslås byggas på en våning
(Stadsbyggnadskontoret).*



*Södra delen av Bondegatan, mitt emot fastigheten Pahl 11.
Kvarteret Keders med fasad i puts i jordnära kulörer
(Stadsbyggnadskontoret).*



Kvarteret Pahl med fasader som tillhör olika årsringar (Stadsbyggnadskontoret).

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra påbyggnad i form av bostäder i en våning (B) samt möjliggöra centrumändamål (C) i bottenvåningen. Lokaler för centrumändamål ska och får endast anordnas i bottenvåningen (s1). Detta för att tillskapa värde i området i form av exempelvis restauranger och mötesplatser.

För att få plats med påbyggnaden regleras den högsta nockhöjden till +59 meter över angivet nollplan (h1). För att få plats med fläktrummen på taket regleras den högsta nockhöjden till 60,5 meter över angivet nollplan (h2).

Paviljongernas högsta totalhöjd regleras till +36 meter över angivet nollplan (h3) så att höjden förhåller sig till byggnadens entrévåning. Fasad på paviljongerna ska utföras i minst 50 % genomsiktligt material (f1) för att tydligt synliggöra målpunkter och aktivera bottenvåningen.

Förslaget innefattar en indragen takvåning mot gata varpå högsta nockhöjd för takterrassen regleras till +55 meter över angivet nollplan (h4). Detta för att låta tillförd volym bli mindre framträdande.

Den föreslagna upphöjda gårdens högsta nockhöjd regleras till samma nivå som de befintliga flyglarna på +36 meter över angivet nollplan (h5). Detta görs för att koppla samman gård och flyglar.

För att förslaget ska smälta in i det befintliga närområdet föreslås att fasad över bottenvåning ska utföras i ljus puts. Byggnadsavslut och takfot ska utformas i falsad plåt likt befintligt vid planens antagande (f2).

Entréer i direkt anslutning till allmän platsmark medges ej (b1) då det av tillgänglighets och praktiska skäl inte är motiverat. Entréer placeras indragna från gatan.

Stor del av förgårdsmarken får inte förses med byggnadsverk ovan mark då förslaget ämnar bevara den kulturhistoriska prägel som förgårdsmarken medför. Parkering på förgårdsmarken medges ej (n1).

Då förslaget medför att gården höjs till de befintliga flyglarnas nivå och att lokaler föreslås under gården innebär det att marken endast får förses med underbyggd gård med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken bebyggas med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 70 kvm och nockhöjden för komplementbyggnaderna får högst vara +40 meter över nollplan. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 50 kvm. Balkonger får överkraga med en fri höjd om minst 2,4 meter.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Pahl 11 som ägs av Einar Mattsson AB.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kan det vara aktuellt att inrätta ett flertal rättigheter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl. 5061 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet, el- och telenätet samt fjärrvärmenätet. Inga tekniska åtgärder bedöms genomföras. I samband med renovering är ambitionen att en avsevärd förbättring av byggnadens energiprestanda ska ske.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark som innefattar detaljplanens genomförande.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall ansvarar för drift av vatten- och avloppsanläggningar inom fastigheten.

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

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Konsekvenser som planens genomförande har på kulturmiljön redovisas under avsnittet kulturhistoriskt värdefull miljö. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandtekniska principer* (Bengt Dahlgren, 2023-05-12)
- *Dagvattenhantering* (Novaterra, 2023-06-13)
- *Kulturmiljöanalys* (Reichmann Antikvarier, 2023-05-11)
- *Luftutredning* (Tyréns, 2023-05-03)
- *Planerade markundersökningar* (Tyréns, 2023-04-28)
- *Trafikbullerundersökning* (Åkerlöf Hallin Akustik, 2023-06-08)

Övrigt underlag

- *Solstudie* (Total Arkitektur, 2023-05-17)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande plan 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. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är reglerat till 50,3 meter för huvudbyggnaden och 35,5 meter för lågdelen, i höjdsystemet RH00. Ingen genomförandetid återstår.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva påbyggnad på fastigheten Pahl 11 och även studera möjlighet till utbyggnad mot Bondegatan. En påbyggnad på huvudbyggnad och på flyglarna måste ske med stor omsorg och hög kvalitet utifrån arkitektur och gestaltning, där bland annat kompositionen i kvarteret blir viktig att

studera. Det är även viktigt att studera och bedöma den upplevda fasadens höjd mot Bondegatan, omgivande bebyggelse utanför kvarteret, skuggpåverkan på gård och intilliggande bostäder samt på- och tillbyggnadens påverkan på stadsbilden i ett större perspektiv.

Kontoret är positivt till planförslaget som bidrar till fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge och har potential att tillföra stadskvaliteter i gaturummet.

Översiktsplan

I översiktsplanen är en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden i stadens alla delar. Det betonas att varje byggprojekt ska bidra till att stärka upplevelsen som helhet och förbättra den gemensamma stadsmiljön. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

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. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter behöver även beaktas.

Vid utveckling av stenstadsbebyggelsen behöver ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder bör undvikas.

Vid ombyggnad och renovering av stenstaden ska karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer tas tillvara eller återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 maj 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft, som innebär att dygnsvärdet inte får vara högre än 60 µg/m³, klarades år 2022, både vid Stockholms stads och Trafikverkets mätstationer. Dygnsmedelvärdet är det normvärde för NO₂ som genom åren varit svårast att klara. Även om NO₂-halterna snabbt har minskat i staden de senaste fem åren så

når alla mätstationer fortfarande inte upp till nationella miljökvalitetsmålet. För att nå nationella miljökvalitetsmålet ska årsmedelhalten underskrida 20 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS juni 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status år 2039 och kemisk ytvattenstatus ska nås för samtliga ämnen genom senare målår, tidsfrister och mindre stränga krav.

Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa".

Beräkningarna av vägtrafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen, reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653 samt Boverkets och SKR:s dokument "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Vidare har hänsyn tagits till bullerregnet vid beräkning och redovisning av bullernivåerna.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad samt 1,5 m över mark har beräknats. Beräkningsnoggrannheten för trafikbuller är + 2 dB(A) varför redovisning med finare indelning än i 5 dB-steg inte är trovärdigt/relevant.

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. Ledningsnätet i området består av ett kombinerat avloppssystem som avleds till Henriksdals reningsverk som efter rening släpps till recipienten Strömmen.

Fram till tomtgräns är spill- och dagvatten separerat medans det sedan efter tomtgräns i gatan går ihop till den kommunala kombinerade ledningen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den befintliga byggnaden utsätts för buller från trafiken på Bondegatan. Vid fasaderna till de nuvarande bostäderna våning tre till åtta, blir ekvivalentnivån mot Bondegatan inte över 60 dB(A).



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
 Frifältsvärde



Normalplan, våning 3-8. Ekvivalentnivåer (Åkerlöf Hallin Akustik).

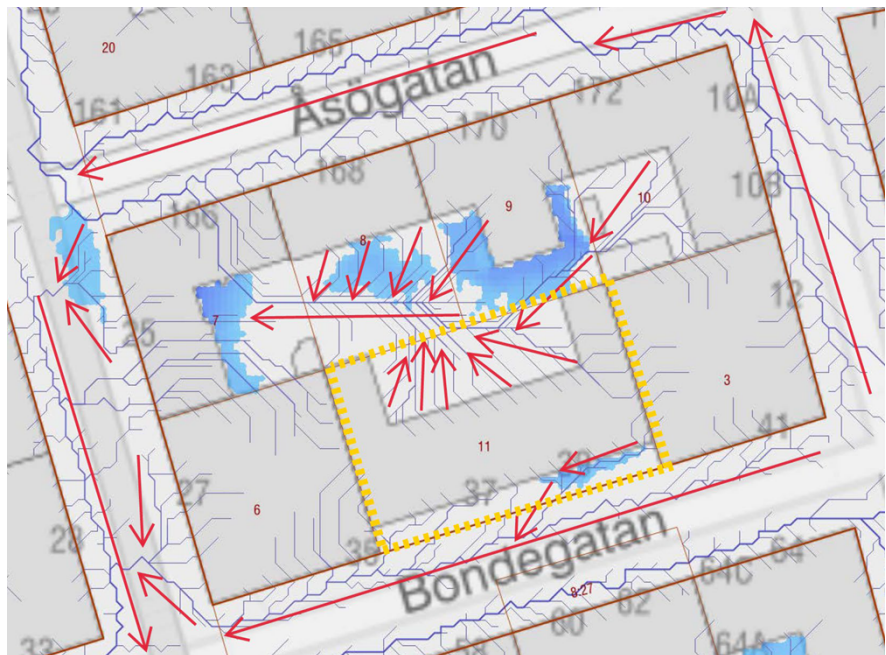
Risk för översvämning

Fastigheten ligger inom ett lågriskområde gällande översvämningar, då risken för att aktuellt planområde översvämmas från Strömmen/Saltsjön är obefintlig med hänsyn tagen till markens plusnivåer. Saltsjön har en vattenyta som ligger på 0,5 meter över nollnivån för landet i höjdsystemet RH2000. Anslutande gator runt kvarteret har en plusnivå på cirka 31 meter till 33 meter över nollnivån.

Enligt den Scalgo-analys som gjorts i samband med dagvattenutredningen föreligger ingen risk för översvämningar på grund av tillrinning från angöringsgatan (Bondegatan) eller kringliggande kvarter vid kraftig nederbörd. Däremot finns en problematik på grannkvarterens innergårdar då dessa är instängda

utan möjlighet till bräddning av dagvattnet via markyta. Pahl 11 bidrar idag till denna situation då dagvattnet från innergården vid skyfall bräddar dagvatten vidare till kringliggande grannkvarters innergårdar. Dessa gårdar har med hänsyn till kvarterens utformning problematik med att skyfallsvatten inte har någon naturlig möjlighet att brädda ut från gårdarna via ytavrinning. Det framgår tydligt att det finns översvämningsrisk på intilliggande kvarter.

Pahl 11 har ett instängt område i förgårdsmarken mellan byggnaden och Bondegatan som kommer att byggas bort i samband med exploateringen.



Översvämningskartering, översvämningsrisk vid skyfall (Scalگو live). Fastigheten Pahl 11 markerat med gul ruta. Blåa områden kan komma att svämmas över vid skyfall (Novaterra).

Förorenad mark

Mot bakgrund av den verksamhet som bedrivits inom angränsande fastighet (Pahl 3) har en risk för spridning av föroreningar in på fastigheten Pahl 11 inte kunnat uteslutas, varför en markundersökning planeras att genomföras efter samråd.

Potentiellt förekommande föroreningar inom fastigheten Pahl 11 bedöms härröra från eventuella fyllnadsmassor eller från spridning av klorerade lösningsmedel från tidigare tvätteriverksamhet på grannfastigheten. Inga tidigare undersökningar har utförts inom fastigheten.

Vibrationer

Den nya tunnelbanenelinjen till Nacka planeras att passera cirka 100 meter under byggnaden. Målet är att det högst får vara 30

dB(A) luftljudsnivå, slow, inomhus på grund av stomljud från tunnelbanetrafik.

Brandutrymning

Byggnaden är utformad med Tr2-trapphus. Tr2-trapphus utgör enda utrymningsväg för befintliga lägenheter. Tid till räddningstjänstens insats förväntas kunna ske inom normal insatstid, det vill säga inom 10 minuter.

Geotekniska förhållanden

Fastighetsmarken är idag sluttande från öst mot väst och är belagd med byggnad och förgårdsmark, markhöjderna varierar mellan +31 till +33 meter. Ingen geoteknisk utredning är gjord och således har inga grundvattenmätningar utförts.

Enligt SGU:s jorddjupskarta för området är ytlagren tunna eller osammanhängande och vilar på urberg.

Marken består enligt SGUs jordartskarta av fyllning på lera och sand och morän på urberg.



Utsnitt ur SGUs jordartskarta (SGU).

Hydrologiska förhållanden

Då fastigheten Pahl 11 redan är bebyggd och underbyggt med källarplan är möjligheten till LOD begränsad. Målsättningen ska vara att uppnå åtgärdsnivån för dagvattenhantering inom Stockholms stad då det finns potential via en ombyggnad att skapa gröna dagvattenlösningar. Fokus ska ligga på att minska dagvattenavrinningen från fastigheten till det kommunala ledningsnätet och även minska föroreningstransporterna via dagvattnet till recipienten Strömmen.

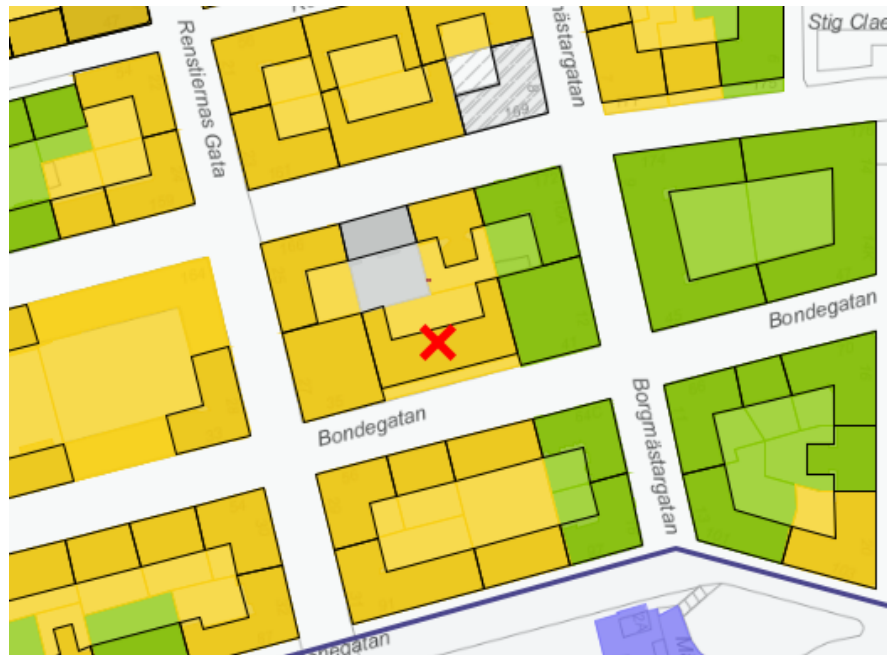
Fastigheten har idag ett platt tak vilket leder till att dagvattnet hanteras via invändig takavvattning.

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) 8 kap. 14 och 17 §§ tillämpas, vilket innebär att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

Ett av byggnaden 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.



Utsnitt ur kartan för kulturhistorisk klassificering. Pahl 11 har gul klassificering och är markerat med ett rött kryss (Stadsmuseet).

Fysisk miljö

Närområdet består till största delen av bostadshus av stenstadskaraktär där de äldsta är från 1880-talet och de nyaste från 1970-talet. Däremellan har naturligtvis ändringar, ombyggnader och påbyggnader genomförts. I intilliggande Vitbergsparken finns Sofia kyrka som stod färdig 1906 och äldre bevarade rödfärgsmålade arbetarbostäder från 1700- och 1800-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.

Bottenvåningarna har ofta lokaler med stora skyltfönster och balkonger utåt gatan förekommer men främst på hus från 1930-talet och framåt.

Sociala förhållanden

Andelen kvinnor och män som bor och arbetar på Södermalm är mer eller mindre jämnt fördelat. Södermalm sticker ut bland innerstadsstadsdelarna som det stadsdelsområde där den absoluta skillnaden mellan dag- och nattbefolkningen är minst.

Teknik

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

Service

Det finns ett stort och varierat utbud av service runtomkring fastigheten Pahl 11.

Trafik

Planområdet angörs idag från Bondegatan. Parkering sker i garage med infart från Bondegatan. Parkeringsgaraget rymmer idag 34 p-platser varav ingen parkering för rörelsehindrade.

Det finns 68 stycken befintliga cykelparkeringsplatser i källarplan samt på gård på fastigheten Pahl 11.

Området ligger i nära anslutning till tunnelbana och bussar. Det är cirka 850 meter till närmaste tunnelbanestation, Medborgarplatsen. På Renstiernas gata utanför fastigheten går det fem olika busslinjer varav två stomlinjer; linje 2 och 3.

Bondegatan är en trafikerad gata med trottoarer och parkering på vardera sidan och rödljus vid korsningen Renstiernas gata. En lång siktlinje sträcker sig västerut längs Bondegatan med Skatteskrapan i fonden.



Vy längs Bondegatan västerut med kvarteret Pahl till höger, kvarteret Keders till vänster och Skatteskrapan i fonden (Reichman antikvarier).

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 6 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter och vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Natur

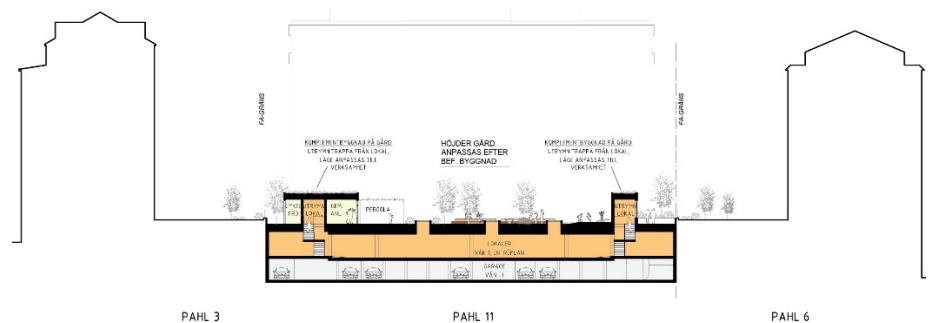
Grönområde

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 med möjlighet till ett sammanhängande gårdsrum i kvarteret som knuts ihop med den gröna förgårdsmarken.

En överbyggnad av gården motsvarande gällande detaljplans lydelse påverkar upplevelsen av gården men bedöms inte påverka några väsentliga karaktärsdrag.

Cirka 200 kvadratmeter gårdsyta föreslås tillkomma.



Sektion på föreslagen upphöjd innergård i orange med tillhörande föreslagen tillkommande grönska (Total arkitektur).

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 där ett arkitektoniskt värde tillförs fastigheten och kvarteret.

Miljö

Miljöbedömning

Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

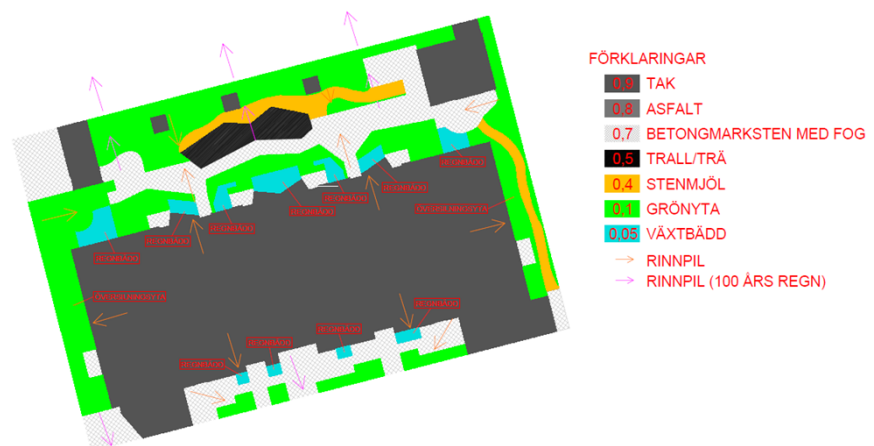
Ställningstagande 4:33b PBL

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningssrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Konsekvenser som planens genomförande har på kulturmiljön redovisas under avsnittet kulturhistoriskt värdefull miljö. 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. Stuprör som placeras på husets kortsidor kan med fördel ledas till översilningsytor för rening infiltration och fördröjning.

Den totala takarean vars dagvatten kommer infiltreras i växtbäddar och översilningsytor kommer efter exploatering att uppgå till cirka 733 kvadratmeter.



Principförslag på dagvattenhantering efter exploatering (Novaterra).

Den föreslagna påbyggnaden innebär att dagvattenflödet till det kommunala ledningsnätet kommer att öka något om klimatfaktor på 1,25 räknas med efter exploatering. Ökningen beror endast på att

klimatfaktorn används i beräkningar för situationen efter exploatering och inte före. Med föreslagen dagvattenhantering minskar dock flödet efter exploatering jämfört med dagens situation. Andelen hårdgjorda ytor kommer att minska genom att fastigheten får fler grönytor jämfört med dagens situation och resulterar i ett mindre dagvattenflöde.

Föroreningshalterna i dagvattenavrinningen minskar kraftigt för alla prioriterade ämnen. Det föreslås anläggas förhöjda växtbäddar och översilningsytor som tillsammans utformas med en magasinsvolym om 17,9 kubikmeter vilket medför att dagvattenavrinningen efter exploatering kommer att minska även om klimatfaktor räknas med.

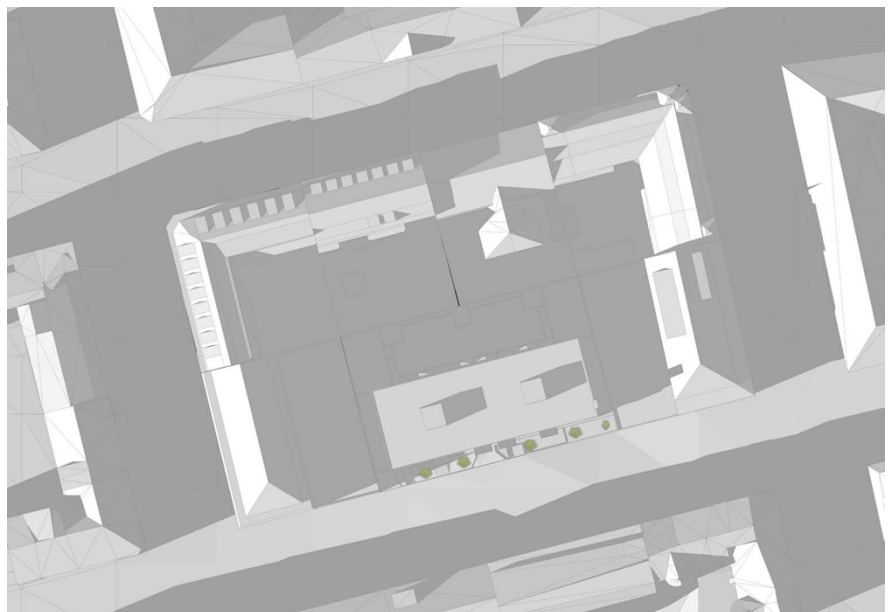
Växtbäddar föreslås för att infiltrera, fördröja och rena dagvattnet vilket ger goda möjligheter till en förbättrad dagvattenhantering på fastigheten, vilket medför minskad belastning på det kommunala ledningsnätet och mindre föroreningsbelastning till recipienten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

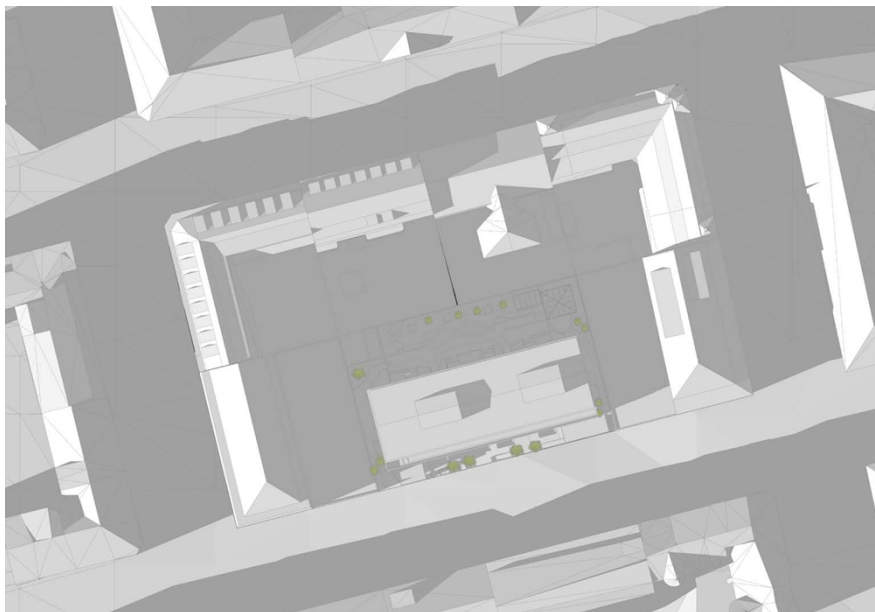
Kulturmiljöns värden för fastigheten Pahl 11 och dess närmiljö har omhändertagits genom att den tydligt markerade takfoten av plåt, fasad av sprutputs, norrsidans vinklade burspråk, stor del av förgårdsmarken med träd och planteringar samt entréhallen med marmorgolv och brunbetsade träräcken har tillvaratagits i förslaget.

Ljutförhållanden och lokalklimat

Förslaget visar inga större förändringar på kvarterets sol- och skuggförhållanden. Positivt är att den upphöjda gården bedöms få fler soltimmar vid sommarsolståndet och vid 1 maj. Bilderna nedan är några urklipp från solstudien där tidpunkten kl. 16.00 visar störst skillnad mellan nuläget och förslaget för samtliga datum.



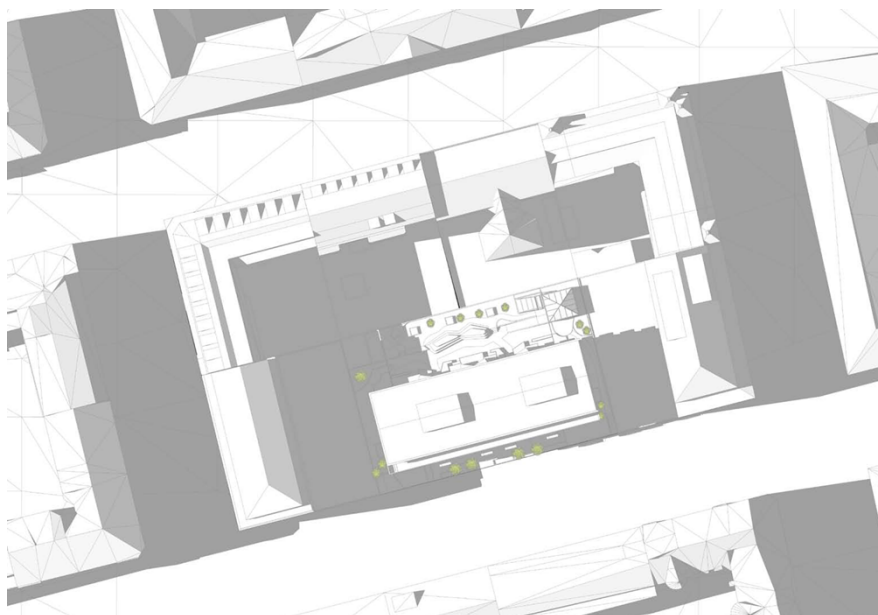
Nuläge vårdagjämningen 20 mars kl. 16.00 (Total Arkitektur).



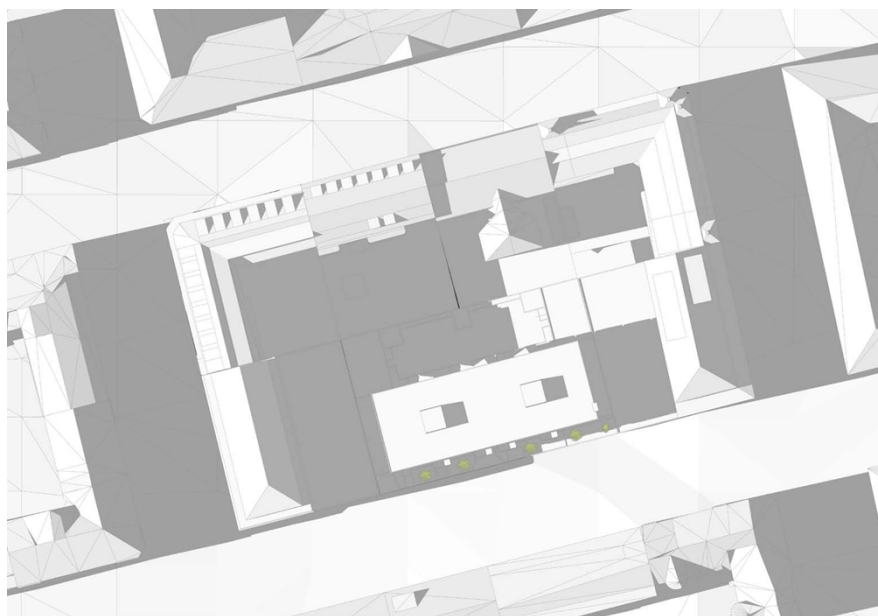
Förslag vårdagjämningen 20 mars kl. 16.00 (Total Arkitektur).



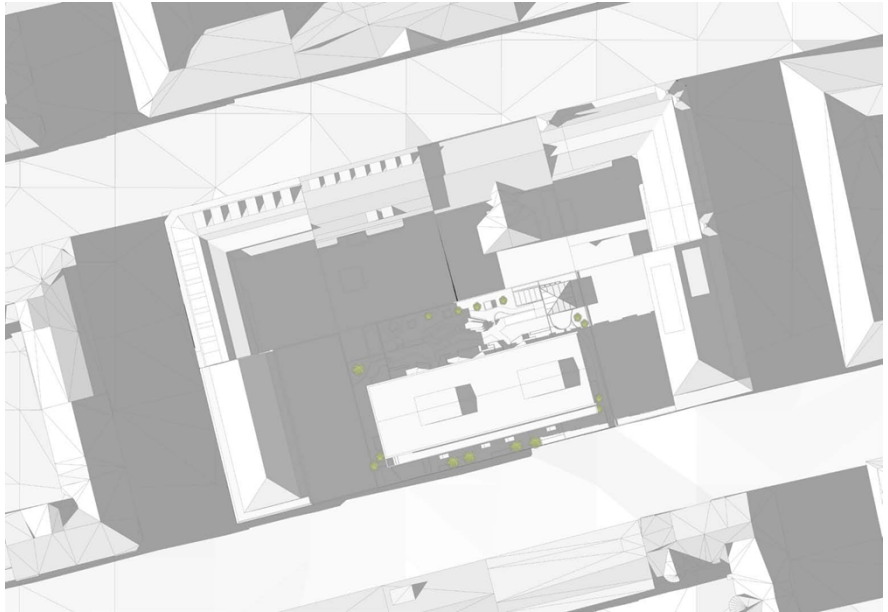
Nuläge sommarsolståndet 21 juni kl. 16.00 (Total Arkitektur).



Förslag sommarsolståndet 21 juni kl. 16.00 (Total Arkitektur).



Nuläge 1 maj kl. 16.00 (Total Arkitektur).



Förslag 1 maj kl. 16.00 (Total Arkitektur).

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Utifrån gjorda antaganden och beräkningsresultat bedöms den nya bebyggelsen ge ingen eller mycket liten negativ påverkan på luftmiljön jämfört med befintlig bebyggelse. Årsmedelvärden för halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) ligger under MKN vid Pahl 11 i nuläget samt efter tänkt exploatering/genomförande av planändring. Miljömålet för luft uppnås varken i nuläget eller i beräknade scenarion vid ny bebyggelse.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Bondegatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i recipienten Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Ljudkvalitetsindex för de tillkommande lägenheterna blir om förstärkt trafikbullerisolering, byggaktörens mål, väljs 2,8. Index är betydligt högre än minimikravet 1,0 och nya bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

För de nya-/påbyggda bostäderna, våning nio, blir ekvivalentnivån på alla sidor högst 55 dB(A).

Trafikbullerförordningen innehålls för både nuvarande och tillkommande bostäder. Stadens vägledning innehålls för hälften av de nuvarande bostäderna samt all tillkommande bostäder.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Avståndet till Sofis kyrka är längre än 240 meter. Utgående från ljudmätningar konstateras att de maximala ljudnivåerna från kyrkklockorna blir lägre än 70 dB(A) inom planområdet.

Ett tätt räcke föreslås på den nya påbyggnaden med indragen terrass vilket resulterar i att ljudnivåerna som högst blir 55 dB(A) vid fasad.



Åtgärd:

 Tätt räcke

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

 ≤ 55 dB(A)

Normalplan, våning 9, påbyggnad. Ekvivalentnivåer (Åkerlöf Hallin Akustik).

Översvämning

Fastigheten Pahl 11 har ett instängt område i förgårdsmarken mellan byggnaden och Bondegatan som planeras byggas bort i

samband med genomförandet av detaljplanen. Vid denna yta kommer byggnaden att byggas ut och det bildas en takyta istället för en instängd yta. Den nya takytans dagvatten föreslås anslutas till en växtbädd för bevattning, rening, infiltration och fördröjning. Detta kommer att medföra en säkrare dagvattenhantering där skyfallsvattnet inte har möjlighet att rinna in i byggnaden samt att risken med bräddning via ytavrinning till Bondegatan blir mindre.

Vibrationer

Tunnelbanan byggs enligt Trafikförvaltningen krav så att den maximala luftljudsnivån i ovanliggande bostadshus, på grund av det stomburna bullret från den planerade tunnelbanelinjen till Nacka, blir högst 32 dB(A) Fast response. För den planerade påbyggnaden av bostadshuset i planen blir nivåerna därvid lägre än 25 dB(A).

Brandutrymning

Tid till räddningstjänstens insats påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen. Tillkommande våningsplan nås via Tr2-trapphus. Detta uppfyller kraven för byggnader med 8-16 våningsplan.

Den publika lokalen/lokalerna i markplan utformas med minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Den nya innergården betraktas som en säker utomhusmiljö och kan därför utformas med endast en passage vidare till allmän plats.

I och med att lokalen byggs ut över befintlig innergård så sätts vissa luckor för brandgasventilation igen. Den största brandcellen i källaren utgörs av garage, som är cirka 750 m² stort. Detta innebär att cirka 3,8 m² brandgasventilation krävs. Garage kan dock fortsatt brandgasventileras via in- och utfartsöppningen men även en ytterligare brandgasventilation om cirka halva den kravställda arean anordnas i garagets innerhorn för att underlätta räddningstjänstens insats.

Övriga delar av källaren kan brandgasventileras via befintliga luckor inom skyddsrummen.

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. Innergården upphöjs och rustas upp med förslagsvis grönska och lekplatser, vilket bidrar till en sundare miljö för barn och unga.

Jämlikhet

Föreslagna bostäder avses uppföras som hyresrätter vilket innebär fler hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. 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. Parkering kommer fortsatt att lösas i parkeringsgaraget under byggnaden.

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. Det innebär att p-talet för cykelparkering går från 1,21 före ombyggnad till 1,48 efter ombyggnad.

Tillgänglighet

Alla våningsplan kan nå via hiss. Innergården nås via hiss från entréplan. Miljörum finns i byggnadens entréplan. Parkering löses i garage i källarplan med infart från Bondegatan. Entréerna till huset nås från Bondegatan. Angöring sker från Bondegatan.